

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

**Till**  
Exploateringsnämnden

## **Underlag för budget 2027 med inriktning 2028 och 2029 för Exploateringsnämnden**

### **Förslag till beslut**

- Exploateringsnämnden godkänner kontorets förslag till underlag för budget 2027 med inriktning 2028 och 2029 och överlämnar detta till kommunstyrelsen.
- Exploateringsnämnden beslutar att omedelbart justera paragrafen.

## Innehållsförteckning

<b>1 Strategisk inriktning .....</b>	<b>3</b>
<b>2 Lokala utvecklingsbehov .....</b>	<b>5</b>
<b>3 Planeringsförutsättningar för nämndens verksamhetsområden .....</b>	<b>8</b>
<b>4 Sammanfattande ekonomisk analys .....</b>	<b>38</b>
4.1 Drift .....	38
4.2 Investeringar .....	43
4.2.1 Prioriteringsgrunder .....	44
4.2.2 Konsekvensanalys och risker .....	45
4.2.3 Måluppfyllelse.....	46
4.3 Verksamhetsprojekt .....	50
<b>5 Lokalförsörjningsplan .....</b>	<b>50</b>
5.1 Sammanfattning.....	50
5.2 Hyreskostnadsutveckling.....	51
5.2.1 Administrativa lokaler .....	51
5.3 Samverkan.....	51
5.4 Lokalplanering – ej pedagogisk verksamhet .....	52
5.4.1 Nuläge 31 januari 2026 .....	52
5.4.2 Behov och planering av lokaler för (första planeringsperioden).....	52
5.4.3 Behov och planering för lokaler (andra planeringsperioden).....	52
<b>6 Bilagor .....</b>	<b>52</b>

## 1 Strategisk inriktning

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

Exploateringsnämnden redovisar, under de tre inriktningsmålen, identifierande strategiska prioriteringar och utvecklingsbehov under 2027–2029.

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

Under perioden 2027–2029 bedöms följande utvecklingsområden vara angelägna:

#### *Förskolor och grundskolor*

Planeringsinriktningen för stadens skolutbyggnad utgår från stadens samordnade grundskoleplanering (SAMS) som sträcker sig till 2045. Behovsprognoser för skola och förskola har skrivits ned och fokus för lokalplaneringen har successivt flyttats från expansion och nybyggande till att anpassa det befintliga lokalbeståndet. Ett antal pågående projekt har senarelagts eller helt avbrutits då tidigare bedömda behov inte längre kvarstår. För förskolor finns det ett behov av mer stadsövergripande vägledning och samordning kring nämndernas behovsanalyser.

#### *Funktionsnedsättning*

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

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

#### *Bidra till en åldersvänlig stad*

Staden ska möjliggöra fler bostäder för målgruppen genom en strategisk och sammanhållen planering på områdesnivå och för staden som helhet. I syfte att stärka stadens rådighet över lokaler och bättre möta verksamheters lokalbehov ska kommunstyrelsen i samarbete med äldrenämnden utveckla den centrala styrningen och samordningen av boendeplaneringen för äldre (SÄB).

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

gör det till ett mycket angeläget utvecklingsområde. Enligt 2026 års behovsprognos förväntas drygt 7 000 personer vara i behov av vård- och omsorgsboende år 2030, vilket är cirka 1 400 fler än år 2024. Den största ökningen av antal omsorgstagare väntas i innerstaden. Den sammanfattande slutsatsen i 2026 års boendepplan är att det kommer att råda brist på platser i såväl närtid som på längre sikt och att olika lösningar därför behöver diskuteras, planeras och prioriteras.

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

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

Under perioden 2027–2029 bedöms följande utvecklingsområden vara angelägna:

### *Ett fossilfritt och klimatpositivt Stockholm*

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

Exploateringsnämnden, i samverkan med berörda nämnder, behöver fortsätta arbetet med gränsvärden för klimatbelastning vid byggande på stadens mark samt utbyggnaden av allmän platsmark. Fortsatt arbete med utvärdering och utveckling av metoder för klimatanalys görs.

I stadsplaneringen är det centralt att beakta befintliga ekologiska värden vid lokalisering av exploatering och säkerställa att utrymme ges för att upprätthålla en ekologisk infrastruktur och grönytor. Exploateringsnämnden behöver fortsätta att tillämpa och utveckla grönyte-kompensation vid inanspråktagande av områden med ekologiska och rekreativa värden och funktioner.

Nämnden arbetar för effektiv och hållbar bygglogistik, hantering av byggavfall och masshantering i exploateringsprojekt. Det är strategiskt prioriterat att nämnden fortsätter att utveckla arbetet enligt handlingsplan för masshantering som sträcker sig till 2027. Behovet bedöms även finnas efter planens slutår och arbetet förväntas fortsätta. Det finns fortsatt en efterfrågan på ytor för masshantering i strategiska lägen.

Exploateringsnämnden samverkar med Stockholm Vatten och Avfall AB och miljö- och hälsoskyddsnämnden för genomförandet av fosforfällningen i Lilla Värtan och Edsviken. Nämnden ansvarar även för ytterligare åtgärder i de lokala åtgärdsprogrammen för vatten och behöver under planeringsperioden fortsätta att utveckla arbetet med detta samt i rollen som stödfunktion för förorenad mark och sediment.

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

Under perioden 2027–2029 bedöms följande utvecklingsområden vara angelägna:

#### *Nämnden prioriterar bland investeringsprojekten*

Under planeringsperioden behöver nämnden arbeta strategiskt för att förena uppsatta mål för bostadsbyggandet med ekonomiskt utrymme och krav på ekonomisk hushållning.

Prognoserna för investeringar i pågående och planerade projekt har under flera år överskridit det tillgängliga utrymmet för exploateringsnämndens investeringsbudget, men har nu anpassats till budget för kommande år. En överplanering i förhållande till efterfrågan under ett antal år har lett till att flera projekt inte har gått till genomförande. Detta tillsammans med kostnadsutvecklingen de senaste åren har medfört en försämrad ekonomi i projektverksamheten, med kraftigt ökade kostnader. Särskilt påverkade av kostnadsökningarna och att marknaden för bostäder börjar bli mättad blir projekt med små ekonomiska marginaler i områden med svag efterfrågan. En samlad genomlysning av stadens projektportfölj har genomförts med fokus på genomförbarhet. Arbetet kommer att fortsätta under kommande treårsperiod med kontinuerliga prioriteringar och anpassningar av projektportföljens omfattning, innehåll och tidplaner efter tillgängligt investeringsutrymme och aktuell efterfrågan och uppsatta mål. Prioriteringar krävs även inom nämndens projekt.

Beslut om exploateringsprojekt binder investeringsmedel och åtaganden mot andra parter under lång tid, avsevärt längre än planeringsperioden. Detta måste beaktas i stadens budgetarbete under de kommande åren.

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

#### *Utvecklad portföljstyrning*

Portföljstyrning har införts för att stärka prioriteringsförmågan och därmed hålla en jämn genomsnittlig byggtakt med sikte på 6 000 påbörjade bostäder per år. Detta förutsätter ett kontinuerligt arbete med hantering av projektens tidplan, ekonomi, risker och kvalitet samt fortsatt förstärkning av projektstyrning och tydliggörande av chefsansvar.

## **2 Lokala utvecklingsbehov**

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

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

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

## **Bromma**

### Boende och stadsmiljö

- Fortsätta arbetet med att utveckla former för att säkerställa att Bromma stadsdelsnämnd är med tidigt i planeringsprocesserna i stadsbyggnadsprojekt så som till exempel Brommaplan, Blackeberg, Mariehäll och Bromma flygplats.

## **Enskede-Årsta-Vantör**

### Boende och stadsmiljö

- Stadsdelsförvaltningen, exploateringskontoret, stadsbyggnadskontoret och trafikkontoret samverkar för att stärka kopplingarna mellan olika delar av stadsdelsområdet genom investeringar i allmän platsmark, gång- och cykelinfrastruktur samt genom stadsutvecklingsprojekt.
- Samverkan utvecklas vidare inom ramen för Fokus Hagsätra–Rågsved, där prioritering av investeringar sker gemensamt, bland annat genom det gemensamma investeringsprogrammet. Exempel på prioriterade åtgärder är en gång- och cykelbro över Magelungsvägen mellan Högdalen/Örby och Hagsätra samt utveckling av Rågsvedsvägen för att stärka kopplingen mellan Högdalen och Rågsved.

## **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.
- Verka för en bra balans mellan olika upplåtelseformer och lägenhetsstorlekar på bostäder inom stadsdelsområdet.

## **Hägersten-Älvsjö**

### Demokrati och trygghet

- Utveckla arbetssätt inom platssamverkan där invånare, civilsamhälle och lokala aktörer är aktiva medskapare i större utsträckning samt stärka samverkan inom staden för bättre samsyn och handlingskraft i utveckling av Fruängen/Västertorp och

Älvsjö/Solberga och Liljeholmen. Exploateringskontoret deltar i stadsdelsförvaltningens arbete i samarbete med trafikkontoret, stadsbyggnadskontoret och kulturförvaltningen.

## **Hässelby-Vällingby**

### Boende och stadsmiljö

- Samverka med förvaltningar och bolag i syfte att en blandning av funktioner och olika upplåtelseformer ska finnas i alla stadsdelar.
- Öka attraktiviteten inom stadsdelen Grimsta.

## **Järva**

### Boende och stadsmiljö

- Arbeta samordnande, långsiktigt och strategiskt med utveckling av parker och torg för att skapa kvalitativa och multifunktionella offentliga platser.
- Verka för att motverka trångboddhet och öka utbudet av större lägenheter med rimliga hyresnivåer samt ett mer varierat utbud av upplåtelseformer.

### Miljö och klimat

- Delta i arbete med att stärka samordningen mellan stadsdelsförvaltningen, stadsbyggnadskontoret, trafikkontoret, miljöförvaltningen, fastighetskontoret och fastighetsbolagen i frågor om grön infrastruktur för att säkerställa samlade och effektiva insatser för klimatanpassning och biologisk mångfald.

## **Skärholmen**

### Boende och stadsmiljö

- Arbeta behovsbaserat för att förbättra situationen för barnhushåll som saknar en rimlig boendesituation. Stadens breda verktygslåda av insatser bör användas, såsom att tillämpa särskilda krav i markanvisningar, särskilda godkännandekriterier vid förmedling av bostäder, matchning inom allmännyttan, bostadsvägledning samt vråkningsförebyggande arbete. Arbetsätt behöver utarbetas för att hantera oseriösa fastighetsägare.
- Identifiera investeringar och reinvesteringar i stadsmiljö som kan genomföras i närtid med syftet att förbättra trivsel, trygghet och attraktivitet, möjliggöra framtida stadsutveckling samt bidra till att tillvarata områdets potential som del av den regionala kärnan Kungens kurva-Skärholmen. Ett helhetsgrepp kring Skärholmens centrum är prioriterat samt skolvägar.

### Arbete och företagande

- Delta i arbetet med att stärka den lokala närvaron med målsättningen att fler invånare nås och tar del av stadens insatser i syfte att öka möjligheter till arbete, studier eller annan sysselsättning.
- Stärka det lokala företagsklimatet genom att underlätta etableringen av nya företag samt stödja existerande företag att utvecklas och växa utifrån en kontinuerlig, lyhörd dialog.

### Demokrati och trygghet

- Fortsatt utveckla och stärka det kunskapsbaserade brottsförebyggande arbetet, genom att arbeta systematiskt och strukturerat mot brottslighet och involvera och samordna fler aktörer i det lokala trygghetskapande och brottsförebyggande arbetet.
- Arbeta långsiktigt och brett för att öka invånarnas tillit och förtroende för stadsdelsförvaltningen och för Stockholms stad som organisation, samt genomföra ett aktivt arbete för en stärkt lokal demokrati. En strategi för medborgardialog, som säkerställer hög kvalitet och god effekt, är en viktig del av arbetet.

## **3 Planeringsförutsättningar för nämndens verksamhetsområden**

### **3.1 FÖRUTSÄTTNINGAR OCH NULÄGE**

#### **3.1.1 Investeringsutrymme**

I stadens budget 2026 framgår att staden behöver fortsätta arbetet med prioritering av investeringsprojekt. En tydligare prioritering i tid, ambition och omfattning av stadens investeringsprojekt är nödvändig eftersom de finansiella resurserna är begränsade. Kostnadskontrollen behöver stärkas och nämnderna ska fokusera på investeringsprojekt som ligger nära genomförande.

Prognoser för investeringar i pågående och planerade projekt bedöms kunna överskrida det tillgängliga utrymmet i exploateringsnämndens investeringsbudget under kommande år. Det har samtidigt funnits en överplanering i förhållande till efterfrågan, som medfört att en andel av projekten inte kommer att kunna genomföras enligt plan. Utvecklingen de senaste åren har medfört en försämrad ekonomi i projektverksamheten, med kraftigt ökade kostnader. Särskilt hårt påverkade är projekt med små ekonomiska marginaler i områden med svag efterfrågan. Kostnadsdrivande krav och åtgärder måste prövas mot ekonomisk genomförbarhet. Med en begränsad investeringsram måste också annars genomförbara projekt med höga kostnader prövas noga, där förväntad lönsamhet och risker vägs in, till exempel innerstadsprojekt i områden med god efterfrågan, men höga utgifter per ny bostad.

En samlad genomlysning av stadens projektportfölj har genomförts med fokus på genomförbarhet. Det pågår arbete med att anpassa projektportföljens omfattning, innehåll och tidplaner efter tillgängligt investeringsutrymme och aktuell efterfrågan. Arbetet kommer att fortsätta under kommande treårsperiod med kontinuerliga prioriteringar för att säkerställa att resurser används på bästa sätt. Omställningen har stor påverkan på projektverksamheten och minskar behovet av att starta nya projekt under perioden.

Prioriteringar och anpassning av antalet projekt i planering görs också för att begränsa risk för förgäveskostnader. Beslut om exploateringsprojekt binder investeringsmedel och åtaganden mot andra parter under lång tid, mycket längre än planeringsperioden. Under planeringsperioden behöver nämnden därmed arbeta med att förena uppsatta mål för bostadsbyggandet med ekonomiskt utrymme på längre sikt och krav på ekonomisk hushållning.

Exploateringskontoret ser också över stadens investeringar i allmän platsmark, ett arbete som behöver fortsätta under perioden.

### 3.1.2 Marknadsförutsättningar

De senaste årens stora kostnadsökningar och svaga efterfrågan gör det svårt för både staden och byggaktörer att åstadkomma ekonomiskt hållbara bostadsprojekt i samma tempo som tidigare. Det demografiska bostadsbehovet bedöms vara cirka 4 500 bostäder per år, i likhet med det genomsnittliga antalet färdigställda bostäder i genomsnitt per år sedan år 2000. Jämfört med tidigare års befolkningsprognoser väntas befolkningsökningen vara något lägre till följd av en förväntad lägre nettoinflyttning. Det kan framöver även komma att påverka det demografiska bostadsbehovet.

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

Beslut om markanvisning förutsätter, utöver en rimlig exploateringsekonomi, även att det byggande bolagets ekonomiska kalkyler är hållbara, att positivt förhandsbesked från stadsbyggnadskontoret finns och att en prövning mot stadens övriga mål gällande exempelvis naturvärden gjorts. 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.

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

### 3.1.3 Befolkningsutveckling

Befolkningen i Stockholms stad förväntas öka från 995 600 invånare år 2024 till 1 057 700 invånare år 2034. Det är en ökning med 62 100 personer, eller sex procent. Folkökningen de kommande tio åren förväntas därmed vara lägre jämfört med de senaste tio åren då befolkningen ökade med 83 600 personer, eller nio procent. Antalet barn i förskoleåldern, 1–5 år, förväntas minska de närmast kommande åren och andelen äldre ökar. Vid utgången av år 2034 beräknas antalet personer som är 80 år eller äldre att vara drygt 64 100 invånare vilket är 21 200 personer, eller 50 procent, fler än år 2024. Antalet personer 80 år eller äldre väntas således öka mer än antalet personer 65–79 år.

Mellan åren 2024 och 2034 väntas folkmängden att:

- minska endast i ett av stadens stadsdelsområden, Södermalm, med 2 010 personer eller två procent.
- Störst ökning väntas i Enskede-Årsta-Vantör där folkmängden öka från 105 200 invånare år 2024 till 120 100 invånare år 2034. En ökning med 14 800 personer eller 14 procent.

- I Farsta beräknas näst störst procentuell ökning av antalet invånare med 7 240 fler personer eller 12 procent år 2034 jämfört med år 2024.
- I Järva och Skarpnäck väntas en ökning med elva respektive tio procent.
- Samtidigt beräknas folkmängden i Hässelby-Vällingby och Norra innerstaden vara förhållandevis oförändrad.

Ökningar i enskilda stadsdelar bedöms som relativt osäkra. Detta då prognosen utgår från att alla bostäder i planering uppförs enligt tidplan, vilket är mer osäkert i dagsläget jämfört med tidigare.

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

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

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

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

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

## **3.2 BOSTADSBYGGANDE OCH PLANERING**

### **3.2.1 Planera för 140 000 nya bostäder**

Enligt stadens budget för 2026 ska exploateringsnämnden säkerställa ett hållbart samhällsbyggande och skapa förutsättningar för att nå stadens bostadsmål om 140 000 bostäder till år 2035 med tillhörande infrastruktur och samhällsservice. Detta omfattar även stadens åtaganden inom Stockholmsförhandlingen och Sverigeförhandlingen.

Enligt budgetuppdrag ska minst hälften av det som byggs vara hyresrätter och det ska byggas med blandade boendeformer i alla delar av staden. Fler hyresrätter med rimliga hyror, exempelvis Stockholmshus, ska byggas i hela staden. En långsiktig målsättning är att allmännyttan ska öka i alla stadsdelar, i synnerhet i områden som idag domineras av andra

upplåtelseformer, som en del i arbetet med att bryta segregationen.

Sedan 2010 har drygt 78 000 bostäder påbörjats, ungefär 4 900 per år. För att nå målet om 140 000 bostäder till 2035 behöver ytterligare 62 000 bostäder påbörjas till 2035, vilket motsvarar cirka 6 200 bostäder per år. Detta är en hög målsättning även i högkonjunktur med snabb tillväxt. I dagsläget bedömer kontoret inte att det finns förutsättningar att nå en så hög byggtakt under planeringsperioden.

Under 2025 påbörjades om- och nybyggande av 3 494 bostäder. Exploateringskontoret bedömer att cirka 3 500 bostäder påbörjas under 2026. Större projekt där utbyggnaden av bostäder fortsätter är till exempel Slakthusområdet, Norra Djurgårdsstaden, Primus på Lilla Essingen, Stadshagen och i Marievik, samtliga i relativt centrala områden med goda marknadsmässiga förutsättningar.

Under perioden 2027–2029 väntas cirka 4 000 bostäder per år påbörjas. Antalet kan dock komma att påverkas av osäkerheter om kommande ekonomisk utveckling och andra förändrade förutsättningar i omvärlden.

Osäkerheten kring den ekonomiska utvecklingen i omvärlden är fortsatt stor. Kriget i Ukraina, men även andra geopolitiska konflikter, fortsätter att bidra till osäkerheten. Det finns också risker närmare kopplade till den inhemska utvecklingen. En sådan är att det är svårt att veta exakt hur stor effekten blir på svensk ekonomi av de finanspolitiska stimulanserna, som är omfattande under 2026.

Staden antog en ny handlingsplan för bostadsförsörjning i december 2025. Planen syftar bland annat till att bidra till en bättre bostadsförsörjning samt att öka kunskapsnivån internt och externt och att synliggöra behovet i olika stadsdelar. Ett antal utmaningar för Stockholms bostadsförsörjning har identifierats:

- En segregerad stad
- Pågående planering av bostäder möter inte behoven
- Höga trösklar för att komma in på bostadsmarknaden
- Ineffektivt nyttjande av befintligt bestånd
- Finansiering av bostäder

Två övergripande mål har formulerats i handlingsplanen: mål 1 fokuserar på befintliga bostäder och mål 2 på tillskottet av bostäder. Till de övergripande målen finns delmål och insatser för att nå målen och hantera de utmaningar som identifierats.

Exploateringsnämnden arbetar, i samarbete med övriga berörda nämnder och bolag samt stadsledningskontoret, med utveckla processer för ett effektivt genomförande av handlingsplanen. Exploateringsnämnden ansvarar för ett stort antal åtgärder och förutsättningarna för ett effektivt genomförande under planeringsperioden ses över under 2026. Genomförandet kommer bygga på utökad samverkan mellan flera berörda nämnder och bolag. En årlig uppföljning av handlingsplanen ska genomföras. Utifrån uppföljningen vidtas eventuella ytterligare insatser.

För att Stockholm ska kunna växa i hela staden på ett socialt hållbart sätt behöver arbetet fortsatt prioriteras. Under planeringsperioden kommer även exploateringsnämndens och

stadsbyggnadsnämndens gemensamma arbete med socialt hållbar stadsutveckling och socialt värdeskapande analys (SVA) fortsätta att utvecklas.

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

### **3.2.2 Färdigställda bostäder**

Totalt har drygt 15 000 bostäder färdigställts under 2023–2025, varav cirka 9 500 upplåtits med hyresrätt. Av de färdigställda bostäderna är 2 500 studentbostäder. Järva är det stadsdelsområden där flest bostäder färdigställts, drygt 3 900 bostäder. Under 2025 färdigställdes 4 518 bostäder. Nedgången i antalet påbörjade bostäder under de senaste åren kommer att resultera i betydligt färre färdigställda bostäder under de kommande åren.

### **3.2.3 Bostäder i planering**

I detaljplaner finns drygt 29 000 bostäder, vilket utgör en fördubbling på tio år. En god planberedskap är ett viktigt medel för att kunna möta en ökad efterfrågan i växlande konjunkturer. Detaljplaner behöver dock samtidigt utgå från aktuella förutsättningar och risk föreligger att detaljplaner blir inaktuella med tiden. Planberedskapens omfattning behöver vägas mot nedlagda utgifter och risk för förgäveskostnader.

Stadens så kallade bostadsportfölj innehåller cirka 100 000 bostäder i olika skeden av stadsbyggnadsprocessen. Det innebär bostäder med beslut om markanvisning, start-PM eller i detaljplaner. De stadsdelsområden som utmärker sig i högt antal bostäder i pågående planering är Enskede-Årsta-Vantör, Bromma och Hägersten-Älvsjö. I Skärholmen finns 4 700 bostäder i färdiga detaljplaner som inte byggstartat enligt plan, på grund av svag efterfrågan och svår exploateringsekonomi. I hela staden finns ytterligare 23 000 bostäder i pågående planprogram, det vill säga steget innan en detaljplan enligt plan- och bygglagen (PBL) har upprättats.

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

### **3.2.4 Prioritering av projekt och portföljstyrning**

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

Marknadsläget påskyndar och förstärker utvecklingen, men behovet av prioriteringar är långsiktigt motiverat även utan de senaste årens konjunkturnedgång.

Den långvariga uppbyggnaden av en stor planberedskap har medfört en motsvarande uppbyggnad av balansräkningen och kommande investeringsbehov. Planerade projekt som inte går att genomföra kommer att medföra ökande förgäveskostnader, oavsett om orsaken är överplanering i förhållande till efterfrågan, ekonomiska underskott, eller att planer och projektering inte är genomförbara, blivit inaktuella och behöver göras om. Arbetet med många av dessa projekt har pausats.

Projektportföljens nuvarande omfattning medför att allt för många nya projekt skulle innebära omprioriteringar och i förlängningen risk för förgäveskostnader. Förslag till nya projekt behöver därför prövas noga utifrån att de löser viktiga behov i staden och tillför väsentliga värden som inte kan nås i pågående planering.

Genomförbarheten är särskilt utmanande i projekt med små ekonomiska marginaler i områden med svagare efterfrågan och påverkar angelägna mål om stadsutveckling, till exempel i stadens fokusområden. En hög andel hyresrätter är utmanande för exploateringsprojektens ekonomi, som i hög grad är beroende av inkomster från markförsäljning.

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

De stora stadsutvecklingsprojekten analyseras särskilt inom prioriteringsarbetet. De står för en mycket hög andel av investeringarna, men en betydligt mindre andel av bostäderna, då utgiften per byggd lägenhet är hög i områden med helt ny infrastruktur. De stora projekten är en bärande del av genomförandet av stadens översiktsplan, men de bidrar överlag inte med överskott till finansiering av andra projekt. Tidplaner för de stora stadsutvecklingsprojekten behöver under planeringsperioden anpassas till tillgängligt investeringsutrymme och efterfrågan, i linje med inriktningen i budget 2026 att fokusera på investeringsprojekt som ligger nära genomförande. Planering för etapper med genomförande långt fram i tiden kan behöva avvakta, vilket även kan minska risker för kommande förgäveskostnader.

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

#### *Utvecklad projektstyrning*

Nämndens projektportfölj är omfattande och består av projekt i olika faser som totalt innehåller cirka 125 000 bostäder. I en verksamhet som driver så många projekt som nämnden gör, är det naturligt att vissa projekt inte går vidare till genomförande och således belastar driftverksamheten genom förgäveskostnader. Samtidigt har många av nämndens projekt påverkats mycket av de senaste årens kostnadshöjningar och svaga marknadsförutsättningar. Under planeringsperioden behöver nämnden fortsätta arbetet i de pågående projekten med att säkerställa projektens innehåll, kalkyler och korrekt redovisning vilket kan innebära delvis ändrad inriktning.

En utvecklad projektstyrning innebär att exploateringskontoret behöver pröva projekten med hänsyn till stadens samlade ekonomi. Exploateringsprojekten innebär många gånger en utökad samhällsservice, en uppgraderad offentlig miljö samt en utbyggnad av vatten- och avloppsnät. Samarbetet med övriga förvaltningar och bolag behöver fortsätta utvecklas för att kunna tydliggöra förutsättningarna för exploateringsprojekten. Särskilt behöver exploateringsprojektens påverkan på vatten- och avloppsnätet följas noggrant samtidigt som konsekvenser av höjningar av anslutningsavgifter för projektekonomin behöver tydliggöras för berörda nämnder och bolag.

Flera utvecklingsarbeten pågår kopplat till prioriteringsarbetet och stärkt portföljstyrning, vilket kommer att fortsätta under planeringsperioden. Några exempel är prioriterad projektstyrning och förtydligande av chefsansvar med fokus på ekonomi och genomförande samt gemensamma former för kvalitetssäkring och förankring för kontoret och staden. Några åtgärder som gjorts är att tydligare grindar för projekten har införts. Uppdatering av rutinerna i exploateringshandboken och implementering av ny digital projektplats planeras fortsätta under perioden. Samverkan med stadsbyggnadskontoret och stadsledningskontoret behöver fortsätta att vidareutvecklas för att säkra ett effektivt och väl förankrat prioriteringsarbete.

Att driva detaljplaner längre utan byggaktör innebär nya arbetssätt och innebär en ökad risk för staden. Väl underbyggda beslutsunderlag inför kommande beslut bedöms därför vara av stor betydelse.

### *Portföljstyrning*

Portföljstyrning införs för att stärka prioriteringsförmågan, skapa en god balans mellan olika sorters projekt och därmed hålla en jämn genomsnittlig byggtakt med sikte på 6 000 påbörjade bostäder per år över tid. Detta förutsätter ett kontinuerligt arbete med hantering av projektens tidplan, ekonomi, risker och kvalitet. Samverkan med stadsbyggnadskontoret och stadsledningskontoret behöver också utvecklas under perioden.

Portföljstyrning handlar om att säkerställa en lämplig blandning av projekt utifrån långsiktigt hållbara investeringsnivåer, behov och efterfrågan på de lokala bostadsmarknaderna. Genom portföljstyrningen erhålls en god bild över pågående projekt, som underlag för beslut om vilka projekt som ska startas, pausas eller avslutas. Att pröva nya projektidéer mot pågående projekt är en central del av portföljstyrningen.

För att ytterligare förbättra kalkylsäkerheten har kontoret vidtagit ett antal åtgärder, men skulle även behöva säkra en egen kalkylresurs. Detta för bidra till en rättvisande bild av projektens lönsamhet och ett ökat stöd för prioritering mellan projekt.

En central utgångspunkt för en balanserad portfölj är att, i linje med stadens investeringsstrategi, nå ett tillräckligt antal lönsamma exploateringsprojekt så att det skapas möjligheter till investeringar och projekt där markvärden och ekonomiska förutsättningar är mer utmanande. Lönsamheten i stadens exploateringsprojekt är avgörande för hur många icke lönsamma projekt staden kan genomföra.

Vidare är arbetet med att ta fram relevanta portföljmål för projektportföljen högt prioriterat. Portföljmålen ska kunna brytas ned till olika delportföljmål till exempel när det gäller prioriterade geografiska områden eller prioriterade typer av projekt, exempelvis med fokus på social hållbarhet. Inriktningen för detta är att kunna lägga fast ett fåtal ekonomiska portföljmål och/eller nämndindikatorer från och med verksamhetsplanen för 2027 avseende primärt täckningsgrad och nettoexploateringsutgift/lägenhet. Täckningsgraden är ett adekvat nyckeltal för att mäta och analysera lönsamheten i ett projekt, särskilt när man vill jämföra lönsamheten mellan olika projekt oavsett storlek. Nettoexploateringsutgiften per lägenhet i Stockholms stad varierar kraftigt beroende på projektens unika förutsättningar. Antalet projekt med höga nettoexploateringsutgifter behöver över tid balanseras med hänsyn till nämndens och stadens långsiktiga investeringsutrymme.

### 3.2.5 Investeringsprogram för ytterstaden

Genom det gemensamma investeringsprogrammet för särskilda ytterstadsområden har exploateringskontoret tillsammans med trafikkontoret, stadsledningskontoret, berörda stadsdelsförvaltningar och fastighetskontoret byggt upp ett nytt arbetssätt för att prioritera investeringar som ökar attraktiviteten och stärker stadsutvecklingspotentialen i områden där det finns utpekade exploateringsprojekt. För 2026 har fokus varit mindre åtgärder som kan genomföras under året. Kommande år ökar investeringsramen i programmet och det finns förutsättningar att planera för mer omfattande åtgärder som skapar mervärde och ger synergieffekter för framtida stadsutveckling. Utgångspunkten är att basera den stadsövergripande prioriteringen på lokala analyser och behov samt på den samverkansorganisation som finns inom staden.

Programmet finansieras av stärkt lönsamhet inom exploateringsnämndens verksamhet och exploateringskontoret säkerställer detta inom ramen för ordinarie projekt- och portföljstyrning, vilket måste fortsätta under planeringsperioden.

### 3.2.6 Tomträttsavgälder, vatten och avlopp (VA) och teknisk infrastruktur

Nivåer för tomträttsavgälder medför vissa utmaningar för exploateringsprojekten i staden, inte minst i ytterstaden. Staden bör därför överväga en generell översyn av tomträttsavgälderna. En översyn av tomträttsavgälderna kan motiveras av att skillnaden mellan avgäldsunderlaget för tomträtter och marknadsvärdet på marken är mycket stort och varierande för olika delar av staden. Nämnden behöver fortsätta analysera hur tomträttsavgäldstaxan påverkar förutsättningarna för uppfyllande av stadens bostadsmål i olika delar av staden. Även hur prognoserna för tomträttsintäkter påverkas av förändringar inom investeringsplanen och försäljning av tomträttsmark samt hur avgäldsregleringen för kommersiella bostäder påverkas av pågående domstolsprocesser kommer att påverka stadens tomträttsintäkter de kommande åren.

#### *Anslutningsavgift för vatten och avlopp (VA)*

Vid tomträttsupplåtelse finansieras anslutningsavgiften för vatten och avlopp till nya tomträtter av staden och exploateringsprojekten, ett förfarande som är unikt för Stockholms stad. Under de senaste fem åren har avgiften för vatten och avlopp höjts med i genomsnitt cirka 20 procent per år. Under 2025–2026 uppgick höjningen till cirka 35 procent.

De höjda anslutningsavgifterna kommer fortsatt påverka förutsättningarna för exploateringsprojekten, med särskilt stor påverkan i ytterstaden där avgäldsnivåerna är lägst, och kommer att kräva utökad samverkan inom staden.

I några tomträttsprojekt med negativt nettonuvärde har byggaktören finansierat anläggningsavgiften för VA. För att möjliggöra fler projekt kan en justering av tomträttsavgälden under den första avgäldsperioden göras för kompensera för stadens utgifter. Under de kommande åren bör möjligheten att anpassa tomträttsavgälderna eller låta anläggningsavgiften för VA bäras av byggaktören utvecklas, för att möjliggöra fler tomträttsprojekt. Denna avgift bedöms utgöra högst några procent av projektutgiften för byggaktören.

### *Ledningar*

Många exploateringsprojekt påverkas av behov av omläggning eller nyanläggning av ledningar. Frågan gäller exploateringsprojekt generellt och är inte begränsad till projekt med tomträttsupplåtelser. För att säkerställa en korrekt och kostnadseffektiv hantering bör kostnads- och ansvarsfördelningen inom exploateringsprojekt i relation till ledningsägare analyseras och vid behov ses över och förtydligas.

### **3.2.7 Översiktsplan**

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

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

I budget 2026 har stadsbyggnadsnämnden fått i uppdrag att tillsammans med andra berörda nämnder och bolag fortsätta arbetet med en ny översiktsplan för att säkerställa aktualiteten hos ett av de viktigaste styrdokumenterna för stadens långsiktiga utveckling. Exploateringsnämnden avser prioritera deltagande i arbetet under de kommande åren för att säkerställa översiktsplanens genomförandekraft.

### **3.2.8 Stockholmsförhandlingen och Sverigeförhandlingen**

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

I Stockholmsförhandlingen har staden åtagit sig att under perioden 2014 till 2035 färdigställa eller se till att det färdigställs 45 900 bostäder i tunnelbanans influensområde, i huvudsak östra delarna av söderort. Från 2014 till 2025 har det färdigställts cirka 12 900 bostäder, varav 1 500 under 2025. Därutöver har ytterligare 1 300 bostäder påbörjats som ännu inte färdigställts inom influensområdet. I Stockholmsförhandlingen ingår nya tunnelbanor till Barkarby, till Arenastaden och till Nacka via Södermalm och Hammarby Sjöstad med en ny station i Slakthusområdet.

Inom ramen för Sverigeförhandlingen har staden ingått en överenskommelse om finansiering av infrastruktur, Storstad Stockholm. Avtalet innebär ett åtagande om att 49 000 bostäder ska byggas fram till 2035 inom den nya infrastrukturens influensområde. Målet för Sverigeförhandlingen mäts i antalet färdigställda bostäder från och med maj 2017. Totalt har cirka 18 700 bostäder färdigställts sedan dess. Utöver det har cirka 3 900 bostäder påbörjats som ännu inte har färdigställts inom influensområdet. De objekt som ingår i förhandlingarna för

Stockholms stads del är ny tunnelbanelinje mellan Älvsjö och Fridhemsplan, utbyggd Spårväg syd, förlängd Roslagsbana till City och en tunnelbanestation i Hagalund, mellan stationerna Arenastaden och Hagastaden.

Under perioden 2017–2025 har det årligen färdigställts närmare 5 200 bostäder i hela staden, varav cirka 1 400 inom influensområdet för Stockholmsöverenskommelsen och cirka 2 000 inom Sverigeförhandlingen. För att nå målen inom respektive förhandling behöver det årligen färdigställas cirka 3 300 bostäder inom Stockholmsöverenskommelsen och cirka 3 000 inom Sverigeförhandlingen. Det är utmanande att klara stadens åtaganden även i en god byggkonjunktur. I dagsläget ser kontoret stora svårigheter att kunna nå målen i utsatt tid vilket nämnden och andra berörda nämnder behöver arbeta med under planeringsperioden.

### 3.2.9 Fokusområden

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

Under perioden 2023–2025 har drygt 2 800 bostäder färdigställts inom de fyra fokusområdena, 1 100 bostäder inom Järva, drygt 600 i Skärholmen, 800 i Farsta och 350 inom Fokus Hagsätra-Rågsved. Under 2025 påbörjades närmare 600 bostäder inom Fokus Järva.

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

Arbetet inom Fokus Skärholmen har resulterat i ett stort antal projekt, med några större detaljplaner som har vunnit laga kraft men där förutsättningar för genomförande saknas i dagsläget. Trots rådande marknadsförutsättningar planeras i närtid byggstart för några mindre, men angelägna, delar av planerade projekt, bland annat i Mälaräng, etapp 2 och längs Ekholmsvägen i Skärholmen. Under 2025 påbörjades byggandet av 271 ungdomslägenheter vid Vårbergsvägen. Inflyttning planeras under 2027.

#### *Fokus Järva*

Fokus Järva är en sammanhållen satsning och en samlad plan för utvecklingen av Järva. Det är en av stadens stora stadsutvecklingssatsningar och del i ett långsiktigt arbete. Planeringen inriktas på att möjliggöra flera tusen nya bostäder och att utemiljöer förnyas. Samtidigt ska den kommunala servicen inom förskola, skola, fritid, idrott, kultur och omsorg utvecklas. Arbetet förutsätter dialog med boende och verksamma samt ett nära samarbete med flera av stadens nämnder och bolag. Fokus Järva inkluderar, utöver stadsutveckling, satsningar på trafik, skola och socialtjänst och en nära samverkan med civilsamhälle och näringsliv. Ett stort

antal bostäder ligger i pågående planer, framförallt i norra Järva. Det är angeläget att arbetet sker långsiktigt med noggrann prioriteringar och etappvis stadsutveckling.

Utmaningar finns beträffande bland annat marknadsdjup i området, det vill säga möjligheter att efterfråga vissa typer av bostäder jämfört med vad som byggs.

Ett aktivt arbete pågår även inom Kista där staden arbetar långsiktigt med utveckling av Kista till ett modernt innovationsdistrikt. En förstärkt samverkan med berörda parter kring stadsutveckling och insatser för ökad attraktivitet har stor betydelse för en sådan utveckling. Kommunstyrelsen har ett uttalat ansvar för att samordna stadsutveckling, näringslivs-samverkan och platsutveckling i Kista eventuellt genom ett särskilt utvecklingsbolag. Nämnden deltar aktivt i detta arbete.

#### *Stadens allmännyttiga bostadsbolag och Stockholmshusen*

Exploateringskontoret deltar aktivt i arbetet med Stockholmshusen, bland annat genom att tillsammans med stadsbyggnadskontoret ha etablerat en särskild markprocess som möjliggör för fler markanvisningar till allmännyttan. Ett gemensamt forum finns för att identifiera lämpliga platser för markanvisning och start-PM på kort och lång sikt. Totalt markanvisades 772 bostäder till de kommunala bostadsbolagen under 2025 varav 430 bostäder i Stockholmshus. Totalt 915 hyresrätter i Stockholmshus har färdigställts, varav 479 under perioden 2023–2025.

Under perioden planerar nämnden för en fortsatt nära samverkan med allmännyttan både avseende nya projekt och bolagens befintliga portföljer med sikte på att nå byggstart för de projekt som har rätt förutsättningar.

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

#### **3.2.10 Studentbostäder**

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

Under 2025 färdigställdes cirka 350 studentbostäder. Totalt finns för närvarande drygt 3 000 studentbostäder i pågående planering, i något skede av stadsbyggnadsprocessen.

Nya bestämmelser om undantag från kraven på tillgänglighet kan möjliggöra för fler studentbostäder genom sänkta byggkostnader och ökad flexibilitet. Detta kan bidra till att projekt som tidigare inte varit ekonomiskt genomförbara nu kan komma att genomföras under de kommande åren. Den generella rabatten på 50 procent av tomträttsavgälden för studentbostäder gör dessa projekt särskilt utmanande att få ihop ekonomiskt.

### 3.2.11 Förskolor och grundskolor

Planeringsinriktningen för stadens skolutbyggnad utgår från stadens samordnade grundskoleplanering (SAMS) som sträcker sig till 2045. Arbetet leds och samordnas av kommunstyrelsen. Exploateringsnämnden deltar i detta arbete och har en nära dialog med stadsbyggnadsnämnden, utbildningsnämnden, berörd stadsdelsnämnd och SISAB. En viktig del är att säkerställa att mark för skol- och förskoleplatser, inklusive utemiljö, reserveras tidigt i planeringsprocessen. Stadens elevantalsframskrivningar har justerats ner under flera år, men varierar samtidigt över staden. Fokus för lokalplaneringen har successivt flyttats från expansion och nybyggande till att anpassa det befintliga lokalbeståndet till det minskade behovet. Att nära följa prognosarbetet för skolbehoven är av hög prioritet för exploateringsnämnden då detta får stor påverkan på planeringen.

#### *Förskolor*

Antalet barn i förskoleåldern, 1–5 år, förväntas minska de närmast kommande åren som en följd av ett lägre barnafödande. Under dessa år kommer det vara större barnkullar som lämnar åldersgruppen än som kommer in i gruppen. År 2029 förväntas antalet 1–5-åringar vara 3 670 färre jämfört med år 2024. Det låga barnafödandet de senaste åren och ett fortsatt förväntat lågt barnafödande under de kommande åren medför att antalet barn i åldrarna 6–15 år minskar varje år fram till 2034.

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

#### *Grundskolor*

Antal barn i grundskoleåldern i Stockholm förväntas minska fram till 2032. Det betyder i sin tur att antalet elevplatser i grundskolorna behöver minska. Det låga barnafödandet under de senaste åren och ett bedömt fortsatt lågt barnafödande under de kommande åren medför att antalet barn i åldrarna 6–15 år minskar varje år fram till 2034. Antalet 16–18-åringar väntas öka fram till år 2026 då förhållandevis stora födelsekullar åldras in i gruppen under prognosperioden. Från 2027 väntas en minskning då efterkommande födelsekullar är mindre.

Under prognosperioden beräknas antalet yngre skolbarn, 6–9 år, fortsätta minska fram till 2034. År 2034 beräknas de vara omkring 35 200 vilket är 5 170 färre än år 2024. Barn i mellanstadieåldrarna, 10–12 år, väntas minska under nästan hela prognosperioden för att vara 2 840 färre år 2029 jämfört med år 2024 och 5 150 färre år 2034. År 2024 fanns 32 100 barn i högstadieåldrarna 13–15 år. Under prognosens första fem år förväntas ett minskat antal och 2029 är de 1 450 färre jämfört med 2024. Därefter väntas antalet barn i högstadieåldrarna minska ytterligare. År 2034 förväntas antalet barn i högstadieåldrarna vara 3 510 personer färre än år 2024. Antalet ungdomar i åldern 16–19 år har ökat kraftigt de senaste åren och beräknas fortsätta öka fram till år 2027. Enligt prognosen ökar gruppen från lite drygt 41 300 personer år 2024 till 43 000 personer år 2029. Det är en ökning med drygt 1 700 personer. Efter 2029 följer några år av minskning vilket gör att antalet 16–19-åringar år 2034 är cirka 830 personer färre än 2024.

Utbildningsnämnden ansvarar för planeringen av kapacitet för stadens grundskolebehov och nämnden har genom detta uppdrag ett helhetsansvar för stadens grundskoleplanering.

### *Behov av förskole- och skollokaler*

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

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

Utvecklingen med minskande barn- och elevantal innebär att befintliga förskolor och skolor bedöms få lediga platser och lokaler. När det i anslutning till dessa byggs nya bostadsområden kan det komma att innebära att dessa nya områden inte kommer att kräva nybyggande för att lösa skolbehovet förutsatt att befintlig kapacitet används. Dock förväntas befolkningsutveckling vara ojämn i stadens olika delar och nämnden behöver noga följa prognoserna.

### **3.2.12 Bostäder för personer med funktionsnedsättning**

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

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

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

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

### 3.2.13 Bidra till en åldersvänlig stad

Stockholms stad ska vara en åldersvänlig stad som säkerställer att äldre personer åtnjuter samma mänskliga rättigheter som andra grupper i samhället. En åldersvänlig stad innebär att äldre ska kunna bo tryggt och självständigt, med tillgång till en stadsplanering som stödjer rörelsefrihet, gemenskap och säkerhet. Äldre är en heterogen grupp med olika behov och förutsättningar. Det finns en stor efterfrågan på tillgängliga bostäder till rimligt och överkomligt pris för äldre. För att möta detta krävs en kombination av nyproduktion och anpassning av befintliga bostäder samt en matchning mellan lediga tillgängliga bostäder och de med störst behov av dessa.

Variationen i framtidens boende för äldre behöver öka eftersom äldre i ännu högre grad bedöms komma att efterfråga olika typer av boenden. Andelen äldre som har ekonomiska förutsättningar att kunna efterfråga nyproducerade seniorbostäder är relativt liten och att öka tillgängligheten i befintligt bestånd är därför prioriterat de kommande åren.

#### *Befolkningsutveckling bland äldre invånare*

I Stockholms stad fortsätter antalet personer i åldersgruppen 65 år och äldre att öka framöver. År 2024 var enligt aktuell befolkningsprognos drygt 162 000 personer 65 år och äldre, vilket motsvarar cirka 17 procent av stadens befolkning. Jämfört med år 2023 ökade åldersgruppen med 2,5 procentenheter. Utifrån nu kända omständigheter bedöms den demografiska utvecklingen i åldersgruppen 80 år och äldre ha störst påverkan på behovet av äldreomsorgens insatser. Mellan åren 2023 och 2024 ökade åldersgruppen 80 år och äldre med 6,5 procentenheter. År 2024 uppgick åldersgruppen till närmare 43 000 personer, vilket motsvarade cirka fyra procent av stadens befolkning. Gruppen 80 år och äldre kommer att öka kraftigt under kommande decennier, vilket kommer att påverka behovet av bland annat särskilda boendeformer.

I samtliga stadsdelsområden ökar antalet personer i åldersgruppen 80 år eller äldre. Mest ökar Södermalm, Norra innerstaden och Hägersten-Älvsjö, vilka är områden som redan 2024 hade en relativt stor grupp äldre. De största procentuella ökningarna mellan 2024 och 2034 har Skarpnäck följt av Järva och Enskede-Årsta-Vantör. Minst ökning både i antal och procent väntas för Skärholmen där gruppen ökar med 330 personer eller 22 procent mellan 2024 och 2034. Skärholmen är också det enda stadsdelsområde där en större ökning väntas under prognosperiodens sista fem år.

Detta bidrar till ett ökat behov av såväl vård- och omsorgsboenden som seniorbostäder. Sambanden mellan äldres hälsa, omsorgsbehov och omsorgskonsumtion är dessutom komplexa varför den framtida utvecklingen bedöms som osäker. Staden ska därför arbeta aktivt för att möjliggöra fler bostäder för målgruppen genom en strategisk och sammanhållen planering på områdesnivå och för staden som helhet. Planeringen ska utvecklas så att behov av befintliga och eventuellt nya former av biståndsbedömda och icke biståndsbedömda boendeformer tillgodoses. Staden ska också utöka antalet och andelen seniorbostäder för befolkningen över 65 år. I syfte att stärka stadens rådgivning över lokaler och bättre möta verksamhetens lokalbehov ska kommunstyrelsen i samarbete med äldrenämnden utveckla den centrala styrningen och samordningen av boendeplaneringen för äldre (SÄB).

*Seniorbostäder*

Det bedöms som angeläget med en fortsatt utveckling av seniorbostäder som ett alternativ för de äldre som inte har behov av särskilt boende men som exempelvis upplever ensamhet eller bor otillgängligt. Micasa arbetar även med att tillskapa nya seniorbostäder. Det är fortsatt önskvärt att utbyggnaden av seniorbostäder kan följa den demografiska utvecklingen med ett särskilt fokus på stadsdelområden med en högre grad av otillgängligt fastighetsbestånd. Exploateringsnämnden deltar i stadens arbete med att se över och inarbeta strategier samt behovs- och efterfrågebedömningar för seniorbostäder i syfte att utöka antalet och andelen seniorbostäder för personer över 65 år. Som en del i detta kommer ansvarsfördelning och behov av samordning avseende seniorbostäder utredas.

*Vård- och omsorgsboende*

Vid utgången av år 2024 hade staden tillgång till cirka 3 400 platser inom stadens eget bestånd för vård- och omsorgsboende, profilboende och korttidsboende. Därutöver fanns det drygt 5 100 potentiellt tillgängliga platser i boenden upphandlade i privat regi inom stadens valfrihetssystem.

Enligt 2026 års behovsprognos förväntas drygt 7 000 personer vara i behov av vård- och omsorgsboende år 2030, vilket är cirka 1 400 fler än år 2024. År 2040 förväntas antalet öka till cirka 9 700 personer och år 2050 till närmare 12 000.

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

Vid utgången av år 2024 fanns det totalt 81 vård- och omsorgsfastigheter inom staden. Micasa Fastigheter ägde 39 av dessa, vilket motsvarar 48 procent. För att öka rådigheten över särskilda boendeformer, minska risken för brist på platser och sårbarhet när platser avvecklas, finns i Stockholms stad en beslutad planeringsinriktning som innebär minst 60 procent av vård- och omsorgsboendefastigheterna inom stadens geografiska område ska finnas inom stadens eget fastighetsbestånd.

I den preliminära plan för nybyggande som föreligger, redovisas fyra nya projekt i stadens regi. Det innebär att år 2031 kommer staden ha 43 vård- och omsorgsboenden inom sitt bestånd, vilket motsvarar 48 procent av det totala beståndet. Samtidigt planeras nio tillkommande fastigheter i privat regi, vilket innebär att antalet fastigheter i privat regi kommer att uppgå till 51. Detta motsvarar 52 procent av det totala beståndet inom staden

År 2030 saknas det enligt beräkningarna cirka 150 platser, vilket motsvarar två normalstora boenden (80 platser). År 2040 beräknas ett underskott på cirka 2 500 platser, och år 2050

beräknas underskottet uppgå till omkring 4 800 platser (cirka 60 normalstora boenden). . Utgångspunkt i planeringen är att platserna i särskilda boendeformer är en stadsgemensam resurs och att samtliga platser ska utnyttjas effektivt. Enligt behovsprognosen kommer behovet av vård- och omsorgsboenden inte att kunna tillgodoses inom stadens egen regi på lång sikt. Beroendet av platser i privat regi kommer därför att öka.

Samtidigt är många särskilda boenden i behov upprustning. Renovering och evakuering kommer att påverka tillgången på platser i vård- och omsorgsboenden. Samverkan med berörda nämnder och bolag är av stor vikt, inte minst vid kommande prioriteringar bland projekt.

#### *Bedömning framåt*

Ytterligare 609 platser i vård- och omsorgsboende bedöms tillkomma under perioden 2027–2029:

- 160 platser i Villa Primus på Lilla Essingen med planerad inflyttning 2027
- 80 platser inom fastigheten Geografiboken 1 i Abrahamsberg
- 80 platser i nytt vård- och omsorgsboende i Tensta
- 72 platser i projektet Ånn i nordvästra Årsta
- 80 platser i projektet Bergholmsbacken i Bagarmossen
- 77 platser i projektet Hemsamariten i Råcksta
- 60 platser längs Gräsholmsvägen i Skärholmen

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

### **3.3 ÖVRIGA FÖRUTSÄTTNINGAR**

#### **3.3.1 Marknadsförutsättningar och efterfrågan på bostäder**

Osäkerheten i omvärlden är fortsatt mycket hög. Trots det osäkra omvärldsläget har det globala finansiella systemet visat god motståndskraft och de finansiella marknaderna har i stort fungerat väl. Hushållens kassaflöden har stärkts av stigande reallöner och lägre räntor. Samtidigt har hushållen varit relativt återhållsamma vad gäller sin konsumtion och ökat sitt finansiella sparande.

Bostadsmarknaden präglas alltjämt av försiktighet. Färre hushåll tror 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.

Sammantaget finns det i nuläget få tecken på att återkommande systemriskerna byggs upp kopplat till hushållens bolån. 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 konjunkturedgång.

De lägre räntorna, stigande reallöner och en mer expansiv finanspolitik under året 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 åtgärderna för makrotillsyn kan leda till att såväl skulderna som bostadspriserna åter ökar på ett sätt som inte är långsiktigt hållbart.

Mer generösa bolåneregler bedöms bidra till att 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 markant 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.

### **3.3.2 Marknadsutvecklingens påverkan på bostadsbyggande**

Enligt Konjunkturinstitutets senaste prognossammanställning för perioden 2025–2027 bedöms den svenska konjunkturen utvecklas starkare än genomsnittet inom OECD, med en styrränta strax över inflationsmålet och växande reallöner. Även konfidensindikatorerna för bygg- och anläggningsverksamheten visar på en försiktig optimism från tidigare låga nivåer, då ökning för byggkostnader har planat ut i kombination med ett ökat intresse för köp av bostad. Det för närvarande föränderliga världsläget bedöms kunna dock bidra till osäkerhet i bedömningen.

Bostadsprisindex stärktes under 2025 för bostadsrätter i Stockholm med cirka två procentenheter medan småhusen ökade med cirka tre procentenheter. Prognoserna visar på fortsatt ökad optimism i utvecklingen av bostadspriserna. Utvecklingen sker mot bakgrund av stärkta reallöner men också ett lägre utbud efter att nyproduktionen minskat under de senaste åren.

För bostadsrätter i centrala Stockholm är det aktuella snittpriset cirka 112 000 kr per kvm boarea (BOA) medan snittpriserna i när- och ytterförorter varierar mellan cirka 60 000–75 000 kr per kvm BOA respektive 30–50 000 kr per kvm BOA. Successionsmarknaden uppvisar en betydligt kortare annonseringstid jämfört med förra året samt en ökad frekvens i antalet affärer, vilket också stärker bilden av svagt ökande bostadspriser 2026.

Byggkostnadsindex från SCB visar på en utveckling mellan en stillastående till svagt stigande prisutveckling av byggkostnader för flerbostadshus de senaste 12 månaderna. Detta, i kombination med stigande bostadspriser, bör förbättra marginalerna för byggaktörerna. Sammantaget är kontorets bedömning att de komponenter som ligger till grund för ökat bostadsbyggande ser betydligt bättre ut jämfört med för åren 2024–2025 varför ett ökat antal byggstarter bedöms ske under 2026. Detta sker dock från låga nivåer.

### **3.3.3 Marknadsutvecklingens påverkan på byggande av kommersiella lokaler**

Efter en lång period av osäkerhet på den svenska fastighetsmarknaden utgjorde 2024 en vändpunkt. Under 2025 har förutsättningarna för den kommersiella fastighetsmarknaden fortsatt att stärkas. Lägre styrräntor har ökat aktiviteten, vilket har märkts på fallande kreditmarginaler och större obligationsvolymerna för de kommersiella fastighetsbolagen. Trots en global osäkerhet och en svag ekonomi har de förbättrade finansieringsvillkoren bidragit till gradvis ökade transaktionsvolymerna under året.

Affärer inom bostadssegmentet följt av kontor samt samhällsfastigheter dominerade transaktionsmarknaden 2025. Under 2025 uppgick den totala transaktionsvolymen till cirka 180 miljarder kronor, vilket är en ökning med drygt 20 procent jämfört med 2024.

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

Vakansgraden för kontor i bästa läge, Stockholm CBD, är förhållandevis hög jämfört med historiska nivåer. Under fjärde kvartalet 2025 uppgick vakansgraden för kontor i bästa läge till cirka sju procent. Det är en mindre ökning jämfört med motsvarande period 2024. I närförorter till Stockholm är bilden mer splittrad.

Under 2025 har direktavkastningskraven för kontor i Stockholm varit stabila. För kontor i Stockholm CBD uppgick direktavkastningskravet till cirka 4,0 procent 2025. Stockholm CBD bedöms ha det lägsta direktavkastningskravet i Europa i nivå med exempelvis bästa läge i London.

Trots en starkare transaktionsmarknad under 2025 med ökade volymer kvarstår osäkerheten på flera fronter inför kommande år. Utmaningar vad gäller förutsättningarna för kontorsbyggandet kvarstår och aktörerna är fortsatt försiktiga med att starta nya projekt. Under 2025 färdigställdes cirka 50 000 kvm kontor i Stockholmsområdet. Detta är något lägre jämfört med 2024 och betydligt lägre än de 130 000 kvm kontorsytor som färdigställdes under

exempelvis 2022. Prognosen för nyproduktion av kontor i Stockholm med närförorter för 2026 uppgår till cirka 100 000 kvm. Möjligheterna till kontor i nyproduktion längre ut bedöms som begränsade.

### **3.3.4 Utvecklar utökad medborgardialog**

Bred och inkluderande kommunikation och medborgardialog har stor betydelse för att staden ska kunna bibehålla och öka stockholmarnas förtroende. Kommunikationen ska bidra till att öka förståelsen och acceptansen för stadsutvecklingen. Medborgarna ska uppleva att de involveras i utvecklingen av staden genom att bli inbjudna att delta i dialoger och samråd. Många av stadens projekt är inne i ett genomförande som påverkar människors vardag vilket gör kraven på kommunikation höga. Kommunikationen vid genomförande av projekt ska vara proaktiv, välplanerad och målgruppsanpassad utifrån lokala förutsättningar.

I en tid av ökad oro och desinformation ställs ännu högre krav på en transparent och faktabaserad kommunikation som bidrar till förtroende och förståelse för stadens uppdrag. För att motverka ryktesspridning och desinformation krävs kontinuerlig omvärldsbevakning och resurser för närvaro i sociala medier likaväl som ute på plats i stadsdelarna.

I stadens satsning på fokusområden ingår en utökad dialog med prioriterade målgrupper i stadsdelarna. Det förutsätter en kontinuerlig närvaro och samverkan med lokala aktörer, stadsdelsförvaltningarna och andra förvaltningar. Ett arbetssätt för detta har etablerats i Järva och i Hagsätra-Rågsved, tillsammans med Stockholmsrummets pop-up verksamhet. Arbetet fortsätter att utvecklas i fokusområdena under kommande år i samarbete med övriga tekniska förvaltningar.

En viktig del av arbetet är samordning med olika publika arrangemang i stadsdelarna och närvaro i sociala medier för att förklara utvecklingen i närområdet och få förståelse för den lokala opinionen. Användandet av korta informationsfilmer i sociala medier fortsätter utvecklas under kommande år för att på ett tillgängligt sätt förklara stadens utveckling och bidra till platsaktivering. Som ett komplement till fysisk närvaro finns medborgarpanelen och andra former av enkäter som bidrar till att tillvarata medborgarnas lokalkunskap. I medborgarpanelens årliga mätning av kommunikation om stadsutveckling är det tydligt att satsningen på förstärkt dialog och lokal närvaro bidragit till en högre nöjdhet med kommunikationen i Järva vilket ger stöd åt en fortsatt kraftsamling.

Exploateringsnämnden arbetar med medborgarinflytande i framförallt fokusområdena där en utökad medborgardialog ska ingå som en del i utvecklingen. Ett led i det arbetet är att skapa engagemang och intresse för stadsutveckling hos barn och ungdomar. Exempel på det är Sommar i Järva som genomfördes första gången 2025 och avses fortsätta att utvecklas under kommande år. Det innebär att exploateringskontoret samverkar med stadsdelsförvaltningen och förser sommarlovsanställda med material om projekt i stadsdelen så de kan samtala med och engagera andra i aktiviteter och dialog.

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

### ***3.3.5 Exploateringsnämnden ska vara en välkänd och attraktiv arbetsgivare***

#### *Strategiskt HR-arbete*

Under de kommande åren fortsätter det strategiska HR-arbetet för att säkerställa att kontoret upplevs som en attraktiv arbetsgivare med motiverade och engagerade medarbetare. Exploateringskontorets värdegrund ska vara vägledande i beslut och agerande, och medarbetare ska känna att kontorets kultur bidrar till verksamhetens uppdrag. En strategi och treårig plan för kompetensförsörjning tas fram för att säkerställa kontorets kort- och långsiktiga kompetensförsörjning.

#### *Kompetensförsörjning och ledarförsörjning*

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

Exploateringskontoret fortsätter använda LinkedIn för att marknadsföra kontoret och staden som en attraktiv arbetsgivare. I arbetet med arbetsgivarvarumärket ingår även en fortsatt medverkan på studentmässor, arbetsmarknadsdagar och branschmässor tillsammans med de övriga tekniska förvaltningarna. Fortsatt kommunikation till studenter behövs, men också riktade kommunikationssatsningar och aktiviteter mot yrkesverksamma som inte aktivt söker jobb. Arbetet fortsätter med att skapa goda förutsättningar för de anställda att trivas och utvecklas. Därmed ökar också attraktiviteten externt och stärker förvaltningens arbetsgivarvarumärke. Kompetensutveckling är ett viktigt led i att vara en attraktiv arbetsgivare och bidrar till att behålla kompetenta medarbetare. Förändringsarbetet med att åstadkomma tydligare styrning, ökad effektivitet genom gemensamma arbetsätt och processer och ett gemensamt ledarskap kommer fortsätta under kommande år.

#### *Arbetsmiljö och hälsa*

Kontorets arbete för en hållbar arbetsmiljö fortsätter. Fokus är att fånga upp tidiga tecken på ohälsa och skapa förutsättningar för ett hållbart och varaktigt arbetsliv. Kontoret fortsätter satsningen på hälso- och friskvårdsarbete i förebyggande syfte, följa upp sjukfrånvaron och tillsammans med företagshälsovård och Försäkringskassan arbeta med rehabilitering för att underlätta återgång till arbetsplatsen. Kontoret erbjuder friskvård för att bidra till en god hälsa. Flextiden ger bra förutsättningar för balans mellan arbetsliv och privatliv. Kontoret kommer fortsätta att ha en flexibel inställning till att delvis utföra sitt arbete hemifrån, en möjlighet som utgår från det stadsgemensamma ramverket. Utvecklingen av hur framtidens arbetsplatser kommer att se ut kommer följas genom omvärldsbevakning och observationer så att kontoret kan anpassas på bästa sätt. De kommande åren kommer kontorets chefer fortsätta att utbildas i arbetsmiljöfrågor om hur ohälsosam arbetsbelastning, otydlighet i roller och ansvar samt kränkande särbehandling ska förebyggas och hanteras.

#### *Jämställdhet och mångfald*

Arbete för att bibehålla det uppnådda målet att minst 40 procent av de anställda ska vara män kommer att fortsätta. För närvarande uppgår andelen män bland medarbetarna till 40 procent men har pendlat mellan 38–40 procent under längre tid tillbaka. En blandning av kompetens,

kön, kulturell bakgrund, ålder, utbildning och personliga erfarenheter främjar och utvecklar verksamheten och därför behöver en jämn fördelning avseende jämställdhet och mångfald inom kontorets olika yrkesgrupper och enheter kontinuerligt bevakas. Skillnader mellan kvinnors och mäns löner bevakas vid nyanställning och vid den årliga lönerrevisionen för att undvika osakliga löneskillnader.

### *Omställning*

Kontoret genomförde en organisationsförändring 2023 och det finns inga fler planerade förändringar som kan leda till behov av omställning eller avveckling.

### **3.3.6 Hög beredskap och informationssäkerhetsarbete**

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. Stadens säkerhetsprogram, som är vägledande för arbetet med säkerhet och civil beredskap, ligger till grund för nämndens arbete. För att bedriva verksamheten på befintlig nivå bedöms nuvarande resurser vara tillräckliga men om omständigheterna förändras kan detta omprövas. Nämndens kris- respektive krigsledningsplaner ses över kontinuerligt och krisledningsövningar genomförs årligen. Arbetet med en risk- och sårbarhetsanalys fortsätter och omfattar bland annat kontinuitetsplanering och övrig beredskapsplanering. I samband med den årliga beredskapsveckan vidtas informationsinsatser i samverkan med förvaltningar och bolag i Tekniska nämndhuset och medarbetarna bjuds bland annat in till föreläsningar.

Nämnden medverkar i det stadsövergripande arbetet inom totalförsvaret, bland annat genom att delta i arbetet inom stadens sektorsorganisation för civil beredskap. Arbetet, i enlighet med stadens tillämpningsanvisning inom säkerhetsskydd, fortsätter bland annat med att utveckla säkerhetsskyddet med fokus på projektverksamheten. I flera av nämndens projekt hanteras andras information om infrastruktur som kan vara av betydelse för Sveriges säkerhet. Detta kan innebära betydande kostnader för till exempel särskilda lokaler och it-system, varför det är angeläget att i möjligaste mån planera exploateringsprojekten så att sådana kostnader begränsas.

Exploateringsnämnden fortsätter arbetet med att applicera ett strukturerat och systematiskt arbete kring informationssäkerhetsområdet med ytterligare utvecklade processer och kompletterande rutiner. Ett lokalt ledningssystem för informationssäkerhet etableras där centrala och lokala styr- och stöddokument, återkommande åtgärder, revideringar, rapporter och kontroller, ansvariga roller med mera samlas. 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.

De senaste åren har flera projekt och åtgärder initierats från staden centralt för att öka säkerheten i nätverken bland annat vad gäller servrar, kommunikation och brandväggsöppningar avseende lokala verksamhetssystem. Arbetet är angeläget men medför väsentligt ökade kostnader för respektive förvaltning. Nyligen har även ett arbete initierats som avser att höja stadens cybersäkerhet, inledningsvis vad gäller system för upprätthållande av samhällskritisk verksamhet.

### 3.3.7 Ständiga förbättringar, innovation och digitalisering

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

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

Under 2025 gjordes en större strategisk översyn och omarbetning av arbetsprocesser och rutiner i syfte att stärka Exploateringshandbokens kvalitetsstyrning. Arbetet fortsätter under 2026 och kontinuerligt under planeringsperioden. I förbättringsarbetet ingår även att stärka kulturen och ledarskapet på kontoret samt för att engagera medarbetare och chefer i utvecklingsarbetet.

Kontoret arbetar under 2026 med att se över kontorets arbetssätt för verksamhetsutveckling, inklusive bland annat exploateringshandboken i syfte att vidareutveckla arbetet och öka möjligheten att prioritera. Ett viktigt mål med översynen är att öka möjligheten att prioritera utvecklingsprojekt som ger störst nytta för verksamheten.

Arbetet fortsätter med vidareutveckling av internkontroll och ekonomistyrning. Målsättning är att förtydliga formerna för kontorets utvecklingsarbeten och samtidigt fortsätta utveckla former för att samordna internkontrollarbetet, verksamhetsutvecklingen, kvalitetsstyrningen och arbetet med internrevisionen för att hitta synergieffekter av respektive arbete.

Under planeringsperioden fortsätter exploateringsnämnden att arbeta med socialt värdeskapande analys, SVA, och uppföljning av social hållbarhet på kort och lång sikt. Samverkan med byggbranschen gällande socialt värdeskapande stadsutveckling kommer fortsätta. Arbete pågår med att redovisa data utifrån social hållbarhet i systemet Uppföljningsportalen.

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

Den utveckling som sker genom ökad digitalisering innebär nya förutsättningar. Det skapas möjligheter samtidigt som det ställer krav på styrd och samordnad förvaltning av data-strukturer, förändrade arbetssätt och förstärkt kompetens. Frågor som måste behandlas är till exempel att fastställa vem som ansvarar för vilka informationsmängder, hur informationen tillgängliggörs och hur kontroll upprätthålls i form av administrativ och teknisk förvaltning.

Möjligheter att testa och införa olika typer av automatisering bevakas och analyseras. Möjligheter till användning av AI-stöd och relevanta verktyg ska noggrant bedömas, men även utvecklas under planeringsperioden. Utvecklingen innebär att utökade resurser kommer att behövas och endast till begränsad del kan effektiviseringar kompensera de ökade kostnader som utvecklingsinsatserna innebär.

Arbete pågår med att införa en gemensam digital projektplats som är en projektgemensam teknisk plattform med samordnade informationsstrukturer, processer och verktyg för att hantera exploateringsnämndens projekt. Systemet är också viktigt för att i förlängningen kunna stärka portföljstyrning och planeras att utvecklas för detta. I slutet av planeringsperioden kommer resurser behöva prioriteras till detta. En första version införs under våren 2026 och därefter tar ett införandeprojekt vid med en inledande pilotfas. Systemet kommer att förvaltas och vidareutvecklas under kommande år och förbättrar nämndens styrning och uppföljning av nämndens projekt.

Arbetet med att förvalta och vidareutveckla projektarkivet Armaria fortsätter med fokus på leverans av teknisk dokumentation från trafiknämndens och exploateringsnämndens bygg- och anläggningsprojekt. Syftet är att höja kvaliteten i levererade data, förbättra sökbarheten och effektivisera hanteringen av teknisk dokumentation. I oktober 2025 beslutade trafiknämnden att en upphandling ska göras av utveckling och förvaltning av Armaria. Arbetet fortsätter med målet att allokera resurser och etablera processer så att det löpande förändringsarbetet kan säkerställa en stabil systemlösning.

Exploateringsnämnden medverkar i arbetet med att etablera en ny geodataplattform i staden. En gemensam grundplattform planeras att etableras under våren 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.

### **3.3.8 Ett fossilfritt och klimatpositivt Stockholm**

Exploateringsnämnden och stadsbyggnadsnämnden är tillsammans ansvariga för omställningsområde *Bygga, planera och utveckla staden resurseffektivt och cirkulärt* i stadens Klimathandlingsplan 2030. Ansvarer innebär bland annat att samordna stadens relevanta verksamheter och hålla ihop arbetet inom omställningsområdet samt att sammanställa ny kunskap, kontinuerligt utvärdera det pågående arbetet, tydliggöra utvecklingsbehov och möjlig vidare utveckling. Därutöver ingår även att, i samverkan med näringsliv, akademi, staten, regionen och civilsamhälle, utveckla ytterligare förslag på åtgärder som krävs för att nå klimatmålen. Det finns ett behov av att prioritera resurser för exploateringsnämndens arbete med genomförandet av denna handlingsplan. Här avses dels resurser för en omställningsledare, klimatinvesteringsmedel för klimatförbättrat material, elektrifiering och andra åtgärder som innebär minskade utsläpp från nämndens entreprenader samt driftmedel för utvecklingsarbete.

För att möta Stockholms stads klimatmål har exploateringsnämnden infört konceptet fossilfri entreprenad vid upphandling av entreprenader. Kraven utgår från de gemensamma miljökraven för entreprenader som staden arbetat fram tillsammans med Trafikverket, Göteborg och Malmö stad, med tillägget om att alla arbetsmaskiner och masstransporter ska drivas på

fossilfria drivmedel. Kraven utgör minimumkrav vid upphandling. För att uppfylla stadens klimatmål och ambitionen om en klimatneutral bygg- och anläggningssektor kravställer nämnden dessutom elektrifierade arbetsmaskiner i utvalda entreprenadupphandlingar. Under åren 2027–2029 planerar nämnden ytterligare utöka andelen emissionsfria arbetstimmar i entreprenaderna. Tillgången på elektrifierade arbetsmaskiner inom vissa segment är dock fortsatt begränsad och kostnaden är högre. Exploateringsprojektens utgifter ska normalt ingå i projektbudgeten, och om staden vill driva på för en ökad elektrifiering kommer ytterligare medel behövas. Elektrifiering av en entreprenad bedöms i dagsläget innebära en kostnadsökning runt 30 procent. Dessutom ser kontoret ett behov av ökade resurser för utredningar som syftar till att minska klimatpåverkan från exploateringsprojekt. Under perioden behöver kontoret arbeta med kostnadseffektiva lösningar och möjligheter till extern finansiering. Den viktigaste faktorn för att minimera klimatpåverkan ligger alltså i den hänsyn som tas tidigt i utformning av projekt och i planskedet.

Under 2026 kommer exploateringsnämnden i samverkan med berörda nämnder fortsätta arbetet med gränsvärden för klimatbelastning vid byggande på stadens mark. Gränsvärden bedöms införas under planeringsperioden, men är beroende av när det nationella regelverket kommer på plats. Motsvarande målsättning gäller för utbyggnaden av allmän platsmark.

Exploateringsnämnden har infört en arbetsmetod för klimatanalys i projektering. Utvärdering och utveckling av metoden föreslås inom ramen för exploateringsnämndens arbete med att genomföra stadens Klimathandlingsplan. Ytterligare arbete behöver utföras för att utreda den totala klimatpåverkan från de material och anläggningsmetoder som används i stor omfattning i exploateringsprojekten. Ett enkelt klimatberäkningsverktyg anpassat till nämndens typiska entreprenadarbeten har tagits fram. För att få bättre underlag för att förstå vad som driver klimatpåverkan och vilka kostnadseffektiva ändringar som kan göras för att minska utsläppen behöver klimatberäkningar utföras i högre utsträckning, både i planering och projektering. Ambitionen är att klimatbesparande åtgärder även kan leda till ekonomiska besparingar. Arbetet fortsätter under planeringsperioden.

### **3.3.9 Tydliga krav på låg energianvändning i nyproducerade byggnader**

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

### **3.3.10 Biologisk mångfald och väl fungerande ekosystem**

Staden har högt ställda mål för hur ekosystem ska stärkas och den biologiska mångfalden ska öka.

Boverket med flera myndigheter har fått i uppdrag av Regeringen att utarbeta ett förslag till nationell naturrestaureringsplan enligt EU:s förordning (EU/2024/1991) om restaurering av natur. Enligt förordningen ska medlemsstaterna fram till och med 2030 säkerställa att det inte

sker någon nettoförlust av den sammanlagda nationella arealen urbana grönytor och urban trädkrontäckning. Hur den svenska lagstiftningen kommer att utformas är inte klart och inte heller i vilken utsträckning det kommer att finnas sökbara eller generella medel kopplade till den. Stockholm är undantaget från kraven fram till 2030 men genomförande av pågående planer bedöms ske i hög utsträckning efter 2030.

Vidare kan nämnden komma att påverkas av skärpt lagstiftning som kan medföra krav på att ökad bekämpning av invasiva arter kan behöva utföras i samband med exploateringsprojekt. Detta även om ansvaret bedöms främst kvarstå på trafiknämnden.

I ett växande Stockholm ökar trycket på stadens parker, grönområden och vattenspeglar. I stadsplaneringen är det därför centralt att beakta befintliga ekologiska värden vid lokalisering av exploatering och säkerställa att utrymme ges för att upprätthålla en ekologisk infrastruktur och grönytor som på ett hållbart sätt kan tillgodose stockholmarnas möjligheter till rekreation. Exploateringsnämnden medverkar i arbetet med att implementera riktlinjerna för ”Grönare Stockholm”. Exploateringsnämnden anlägger vid behov nya parker och grönområden och verkar inom exploateringsprojekten för en starkt biologisk mångfald i hela staden med sammanhängande grönstruktur och fungerande spridningsfunktioner. Investeringarna samordnas med stadens övriga gröna investeringar. Exploateringsnämnden ska fortsätta att tillämpa grönytekomensationen vid ianspråktagande av områden med ekologiska och rekreativa värden och funktioner med särskilt fokus på ekologisk komensation och stärkandet av den biologiska mångfalden. De stadsdelsvisa åtgärdsförslagen för biologisk mångfald är viktiga underlag i det arbetet. Staden, via exploateringsnämnden, ställer krav på att en grönytefaktor uppnås vid nyproduktion på mark som staden upplåter.

Exploateringsnämnden arbetar tillsammans med miljö- och hälsoskydds-nämnden, stadsbyggnadsnämnden och berörda stadsdelsnämnder överlämna förslag på skötselplaner, gränsdragning och övriga underlag som krävs för att kommunfullmäktige ska kunna fatta beslut om att inrätta naturreservat i Ålstensskogen/Storskogen, Majroskogen och Kyrkhamn-/Riddersvik. Under 2026 har exploateringsnämnden bland annat för sin del fattat beslut om inrättande av naturreservat i Majroskogen. Beslut om inrättande av naturreservat i Kyrkhamn/Riddersvik är planerat under 2026.

Staden ska även utreda förutsättningarna med syfte att inrätta naturreservat i Fagersjöskogen. I samband med detta ska staden fortsätta arbetet med att ta ett samlat grepp på visionsarbetet Rågsveds Allé och starta ett visionsarbete om stadsutvecklingen i Fagersjö. Arbetet ska även bedrivas för att inrätta ett naturreservat i Bagarmossensskogen. För Bagarmossens naturreservat utförs utredningsarbete under 2026 och ett samråd planeras preliminärt till första tertialet 2027. Fördjupade naturvärdesinventeringar ska genomföras av relevanta delar av Fagersjöskogen, Hökarängstoppen, Fagersjötoppen, Högdalstoppen och Högdalstriangeln.

### **3.3.11 Ett klimatanpassat Stockholm**

Exploateringsnämnden verkar för en resilient stadsutveckling som beaktar effekter av ett förändrat klimat. Nämnden ska fortsätta att arbeta för ett klimatanpassat Stockholm med fokus på skyfallsrelaterade risker och effekter av värmeböljor i planeringen. Skyfallsrelaterade risker har stor påverkan på planeringsförutsättningar i nämndens projekt. Stadens kommande åtgärdsplaner för skyfall ska utgöra ett underlag i planeringen. För att effektivisera stadens

arbete med att åtgärda översvämningsrisker i den redan byggda miljön behöver skyfallsplanering beaktas redan i områdesplaneringen. Samverkan mellan berörda nämnder och bolag samt privata fastighetsägare behöver öka och finansieringsmöjligheter för riskreducerande åtgärder som gagnar både tillkommande och befintlig bebyggelse behöver utvecklas. På så vis skulle ytterligare åtgärder som ger bättre och för staden mer kostnadseffektiva helhetslösningar kunna genomföras i samband med exploatering utan att det ekonomiskt belastar exploateringsprojektet.

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

För att mildra effekter av värmeböljor strävar nämnden vid utbyggnad av allmän plats efter att krontäckningsgraden på gator och torg ska öka. Nämnden eftersträvar även närhet mellan bostaden och svalkande områden, särskilt för utsatta grupper som barn och äldre. Vid exploatering i områden som är särskilt utsatta för risk för höga temperaturer bör krontäckningsgraden vara 30 procent.

För genomförandet av handlingsplan för klimatanpassning behöver resurser prioriteras.

### **3.3.12 Effektiv och hållbar bygglogistik, hantering av byggavfall och masshantering i exploateringsprojekt**

Nämnden arbetar enligt handlingsplan för masshantering som sträcker sig till 2027. Under 2027 planerar nämnden därför att, tillsammans med andra berörda nämnder och bolag, ta fram en uppdaterad handlingsplan som gäller från 2028. Fortsatt arbete med masshantering under treårsperioden förutsätter att resurser prioriteras.

Exploateringsnämnden kommer att säkerställa att planeringen tar hänsyn till behov av ytor för teknisk infrastruktur och att stärka samordningen med övriga berörda nämnder och bolagsstyrelser avseende logistik, infrasystem och infrastruktur i alla skeden av planering och genomförande.

För att få en mer resurseffektiv masshantering behövs ytor för hantering. Masslogistikcentrum i Norra Djurgårdsstaden är en sådan yta, men det finns fortsatt en efterfrågan på ytor i strategiska lägen. Kostnaderna för att upprätta och driva en masshanteringsyta beror på affärsmodell och omfattning. Detta bedöms omfatta kostnader för vägar, annan nödvändig utrustning och instängsling. För de efterföljande åren uppskattas driftkostnaderna till cirka åtta miljoner kronor. Dessa förväntas till fullo balanseras av driftintäkter till samma volym. Därutöver planeras ytterligare en masshanteringsyta. Investeringskostnaderna för den verksamheten uppskattas till sex miljoner kronor under 2028.

Exploateringsnämnden kommer arbeta för ett resurssmart Stockholm i enlighet med EU:s avfallshierarki med fokus på att förebygga och minimera avfall och att främja återvinning samt återbruk. Nämnden arbetar för att implementera digital uppföljning av klimat- och miljödata. Initialt väntas införandet av ett system innebära kostnader, men på sikt ska effektivare uppföljning inte medföra ökade kostnader.

### **3.3.13 God framkomlighet genom trafikplanering enligt framkomlighetsstrategin**

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

När nya områden och förtätningar planeras ska hållbart resande och hållbara transporter främjas. I tidiga skeden samt i större projekt kommer nämnden samverka med Region Stockholm kring kollektivtrafikplanering samt arbeta med att främja satsningar på användande av gång och cykel. I varje stadsutvecklingsprojekt kommer nämnden planera så att utveckling och förvaltning av marken sker så resurseffektivt som möjligt, arbeta enligt stadens riktlinjer för att främja mobilitetstjänster samt samverka med berörda förvaltningar och bolag för ökad elektrifiering. De vid årsskiftet antagna riktlinjerna för mobilitet och parkering vid nyproduktion med nya parkeringstal utgör ett nytt verktyg som innebär ett skifte i hur hållbar mobilitet byggs in från början i stadsutvecklingsområdena. Riktlinjerna, som vägleder och fungerar som handledning, implementeras nu i stadsbyggnadsprocessen.

Exploateringsnämnden är ansvarig för ombyggnaden av Slussen och den exploatering som planeras i samband med detta. Några av de centrala utmaningarna i byggandet är de geotekniska förutsättningarna, inklusive arkeologiska arbeten, i området och det begränsade utrymmet där komplexa och tekniskt komplicerade arbeten utförs i direkt anslutning till en av Sveriges största kollektiva knutpunkter, fordonstrafik och olika verksamheter. Under 2027 bedöms andra stora byggaktörers entreprenadarbeten att starta. En annan stor utmaning är avtalsprocessen med alla verksamheter och fastighetsägare för att möjliggöra och färdigställa ombyggnaden och exploateringen av Slussen.

Det övergripande trafiksystemet är planerat att färdigställas under 2027 och de sista anläggningsdelarna och allmänna ytor på östra sidan om Katarinahissen med tillgång till nya byggnader är planerade att färdigställas under 2028–2029 i samordning med övriga byggaktörer. Därefter kommer exploateringskontoret ha ansvar för att de olika exploateringarna färdigställs enligt avtal.

Stadens entreprenadarbeten med att färdigställa Stadsgårdsleden och Saltsjöbanans slutstation öster om Katarinahissen pågår. Byggandet av gång- och cykelbron följer den reviderade tidplanen, efter beslut om att omarbeta bron med ny utformning. Den nya regleringen av Mälaren bedöms kunna tas i bruk först i slutet av 2027 när samtliga vattenarbeten väster om Slussbron är färdigställda under våren 2027.

I bussterminalen är stadens entreprenadarbeten och provningar i ett avslutningsskede. Därefter påbörjas Regionens arbeten med testning och implementering av deras övergripande system och verksamhetsåtgärder. Bussterminalens öppnande är planerat till hösten 2026.

### **3.3.14 Ett Stockholm med ren luft, rent vatten och giftfria miljöer**

Exploateringsnämnden samverkar med Stockholm Vatten och Avfall AB och miljö- och hälsoskyddsnämnden för genomförandet av fosforfällningen i Lilla Värtan och Edsviken åren 2027–2029. Kostnaderna för fosforfällning i Lilla Värtan uppskattas till 15 miljoner kronor varav Stockholm beräknas stå för 7,3 miljoner kronor. Fällningen i Lilla Värtan planeras

utföras under 2027, eller alternativt 2028. Det kan även komma att ske i två steg, det vill säga under såväl 2027 som 2028. Kostnaden för fosforfällningen i Lilla Värtan avses fördelas proportionerligt mellan de berörda kommunerna Stockholm, Solna, Danderyd, Lidingö och Nacka och diskussioner pågår gällande de olika kommunernas åtagande. Den totala kostnaden för insatsen i Edsviken är i storleksordningen 7,5–8 miljoner kronor förutsatt att Stockholm Vatten och Avfalls AB:s ramavtal kan nyttjas. Stockholms del uppskattas till cirka 0,8 miljoner kronor. Planering och prioritering av recipienter sker löpande i samverkan med miljö- och hälsoskyddsnämnden och Stockholm Vatten och Avfall AB. En fällningsinsats i en ytterligare recipient utifrån vidare prioritering bedöms kunna planeras till 2029. Uppskattad kostnad för ytterligare recipient är då i spannet 4–8 miljoner kronor. Genomförande av dessa åtgärder förutsätter tillkommande finansiering.

Exploateringsnämnden ansvarar även för ytterligare åtgärder i de lokala åtgärdsprogrammen för vatten, för detta behöver resurser prioriteras.

I samband med exploatering utför exploateringsnämnden sanering av förorenade områden. Exploateringsnämnden har tillsammans med miljö- och hälsoskyddsnämnden tagit fram en lista över prioriterade förorenade områden som inte är föremål för exploatering, men som är i behov av sanering. Ett av dessa prioriterade områden är Riddersvik där statliga medel om cirka 111 miljoner kronor har erhållits för sanering. Ansökning om ytterligare medel kan komma att göras för Riddersvik. Saneringsarbetet bedöms pågå fram till och med 2029. För att möjliggöra ett fortsatt utredningsarbete av övriga prioriterade förorenade områden som inte är föremål för exploatering finns ett behov av att prioritera resurser under 2026–2028 för att bland annat genomföra ansvarsutredningar och markmiljöundersökningar. Även ansvaret för nedlagda deponier på stadens mark bör klargöras.

Exploateringsnämnden samordnar tillsammans med miljö- och hälsoskyddsnämnden det strategiska arbetet med förorenade områden. Nämnden innehar huvudmannskapet för att söka externa medel för åtgärder. Utifrån miljö kvalitetsnormerna för vatten och målet i stadens miljöprogram om en giffri miljö behöver arbetet med att åtgärda förorenad mark som inte är föremål för exploatering prioriteras. Statliga medel kommer inte att täcka alla kostnader och det kommunala åtagandet för sanering av dessa förorenade ytor kommer vara fortsatt stort. För att möjliggöra ett fortsatt utredningsarbete av prioriterade förorenade områden som inte är föremål för exploatering finns ett behov av att prioritera driftmedel under 2027–2029, bland annat för att genomföra ansvarsutredningar och markmiljöundersökningar. Exploateringsnämnden har genomfört klassningar av nedlagda deponier inom Stockholms stad. Vidare utredningar behöver utföras för att uppskatta riskerna. Om riskutredningarna visar att åtgärder behöver vidtas för att skydda människors hälsa eller miljön behövs ytterligare medel för detta. Kostnaderna beror på omfattningen av eventuella åtgärder och är därmed svåra att uppskatta.

Exploateringsnämnden samverkar med miljö- och hälsoskyddsnämnden och idrottsnämnden för att ta fram ett arbetssätt för hur staden ska ta sig an förorenad mark på båtuppställningsplatser. Båtuppställningsmark utgör huvuddelen av de högt riskklassade områdena inom staden och är därför prioriterad i kommunens åtgärdsarbete för att följa miljö kvalitetsnormerna för vatten. Hanteringen av båtuppställningsplatser kan också öppna upp för ett annat nyttjande så att den attraktiva vattennära marken kan tillgängliggöras sommartid.

Under 2026 inrättar exploateringsnämnden en stödfunktion för förorenad mark. Stödfunktionen stöttar nämnder och bolag i hur de bör agera när de påträffar markföroreningar eller vid misstanke om sådana och kommer att fortsätta under planeringsperioden.

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

### **3.3.15 Stabil och hållbar ekonomi genom upphandling**

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

#### *Entreprenader*

Marknaden för byggande av anläggningar bedöms som stark med hög efterfrågan under 2027–2029.

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

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

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

#### *Nämndens entreprenadstrategi*

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

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

#### *Kontorets konsultstrategi*

Arbetet med att realisera nämndens beslutade konsultstrategi fortsätter under perioden och stöds också av det konsultbesparingsprogram som pågår. Konsultstrategin och besparingsprogrammet kommer att innebära att strukturella och varaktiga besparingar kommer att kunna realiseras under perioden.

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

#### *Leverantörsuppföljning*

En systematisk uppföljning av nämndens leveranser är kritisk för att fastställa och förbättra avtalad leverans men också för att motverka alla typer av brottslighet. Nämnden har testat en lösning för systematisk och strukturerad leverantörsuppföljning, vilken gradvis kommer att implementeras under perioden.

#### *Arbete mot oegentligheter och för sociala krav inom upphandling*

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

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

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

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

Nämnden har implementerat lösningen *Rättvist byggande*, vilket kontrollerar nyttjande av svart arbetskraft, att arbetsrättsliga krav efterlevs och att ingen annan brottslighet sker. Lösningen kommer gradvis att utvidgas under perioden.

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

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

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

## 4 Sammanfattande ekonomisk analys

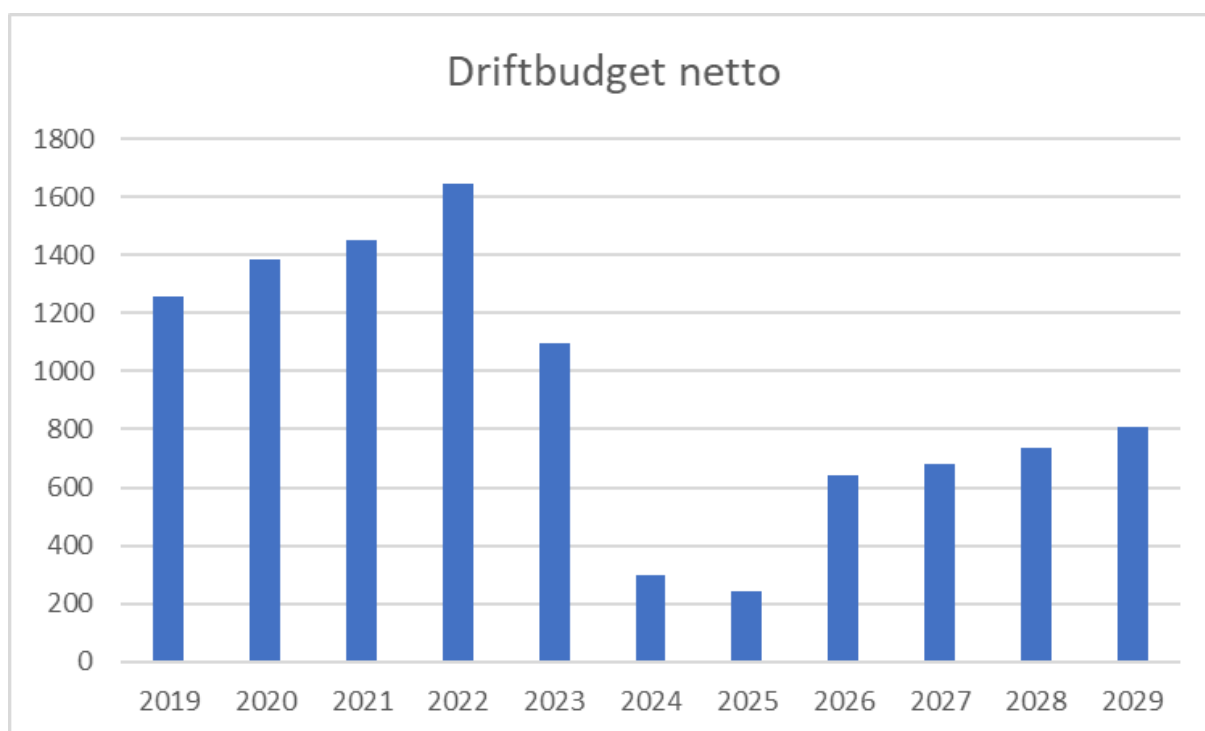
Utgångspunkt för nämndernas arbete med underlag till driftbudget är beslutad plan för 2027 och 2028 i kommunfullmäktiges budget för 2026. I underlaget till budget ska bedömd investeringsvolym för 2027–2031 och dess konsekvenser på drift- och kapitalkostnader redovisas.

Kontorets förslag till driftbudget för 2027 innebär en negativ avvikelse gentemot KF-plan 2027 på 11,4 miljoner kronor. Kontorets förslag till investeringsbudget för 2027 ligger i nivå med KF-plan 2027

### 4.1 Drift

Exploateringsnämndens verksamhet bidrar, genom bland annat tomträttsavgälderna, med ett överskott till stadens totala ekonomi.

Utvecklingen av driftverksamhetens nettoutfall år 2019–2025 och prognos fram till och med 2029 framgår i nedanstående diagram.



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

Nämndens driftkostnader består till cirka 90 procent av internräntor och avskrivningar, det vill säga kapitalkostnader. På så sätt har utvecklingen av kapitalkostnaderna stor påverkan på driftkostnaderna. I takt med att de stora investeringsprojekten färdigställs ökar nämndens kostnader avseende avskrivningar och internränta.

En samlad redovisning av driftbudgeten lämnas i bilaga 1a. Förändringar jämfört med

kommunfullmäktiges budget 2027 framgår av bilaga 1aa. I bilaga 1ab redovisas en prognos för internränta och avskrivningar fram till år 2036.

Exploateringsnämnden (mnkr)	VP 2026	KF Plan 2027	KF Plan 2028	Prognos 2027	Prognos 2028	Prognos 2029	Förändring prognos 2027/Plan 2027
Kostnader	369,6	356,8	326,7	433,9	403,9	368,2	77,1
Avskrivningar	993,5	1 040,2	1 118,1	1 044,7	1 117,7	1 189,1	4,5
Internräntor	1 708,9	1 748,9	1 814,3	1 704,4	1 762,1	1 816,2	-44,5
<b>Summa kostnader</b>	<b>3 072,0</b>	<b>3 145,9</b>	<b>3 259,1</b>	<b>3 183,0</b>	<b>3 283,7</b>	<b>3 373,5</b>	<b>37,1</b>
<b>Intäkter</b>	<b>3 711,7</b>	<b>3 835,2</b>	<b>3 991,7</b>	<b>3 860,9</b>	<b>4 017,4</b>	<b>4 180,7</b>	<b>25,7</b>
<b>Driftbudget – netto</b>	<b>639,7</b>	<b>689,3</b>	<b>732,6</b>	<b>677,9</b>	<b>733,7</b>	<b>807,2</b>	<b>-11,4</b>

Exploateringsnämndens förslag till driftbudget 2027, netto, innebär ett överskott på 677,9 miljoner kronor. Detta innebär en negativ avvikelse på 11,4 miljoner kronor jämfört med KF-plan 2027.

Kostnaderna för den löpande verksamheten 2027 beräknas uppgå till 433,9 miljoner kronor, vilket är en avvikelse mot KF-plan 2027 med 77,1 miljoner kronor. Avvikelsen beror framförallt på de kostnader som i enlighet med gällande regelverk bör finansieras via driftverksamheten.

Kapitalkostnaderna, d.v.s. avskrivningar och ränta beräknas uppgå till 1 044,7 miljoner kronor respektive 1 704,4 miljoner kronor. Det är en ökning med 4,5 miljoner kronor respektive minskning på 44,5 miljoner kronor jämfört med KF-plan 2027. Förändringen beror framförallt på en uppdaterad prognos som innehåller en del förskjutningar inom investeringsverksamheten men också ett förtydligt arbetssätt kring aktiveringstidpunkt och prognosarbete.

Intäkterna för 2027 beräknas uppgå till 3 860,9 miljoner kronor. Detta innebär en positiv avvikelse gentemot KF-plan 2027 med 25,7 miljoner kronor. Ökningen beror till största del på ett investeringsbidrag inom Slussen.

### **Konsekvensanalys till följd av ökade driftkostnader 2027**

Nämndens förslag till ökade driftkostnader 2027 består framförallt av kostnader hänförliga till det pågående arbetet med att anpassa redovisningen till gällande regelverk vad gäller drift och investering. Nämnden har under de senaste åren arbetat med att säkerställa att kostnader som inte är hänförliga till investeringsverksamheten skall belasta driftverksamheten. För 2027 har en ytterligare förflyttning gjorts för att säkerställa regelefterlevnad. Om denna förflyttning inte kan genomföras så riskerar nämnden att inte fullt ut följa regelverket.

Nedan redovisas driftbudgeten uppdelad i markförvaltning och övrig verksamhet.

### **Markförvaltning**

Exploateringsnämnden ansvarar för att stadens mark förvaltas, utvecklas och förädlas så effektivt som möjligt. Nämnden upplåter cirka 10 000 fastigheter med tomträtt inom staden

och cirka 1 000 fastigheter upplåts med tomträtt i andra kommuner. Antalet arrenden uppgår till cirka 800 stycken. Intäkterna från markförvaltningen är en viktig förutsättning för stadens ekonomi.

Exploateringsnämnden (mnkr)	VP 2026	KF Plan 2027	KF Plan 2028	Prognos 2027	Prognos 2028	Prognos 2029	Förändring prognos 2027/Plan 2027
Kostnader	88,6	85,6	80,5	85,1	76,5	76,9	-0,5
Avskrivningar	993,5	1040,2	1118,1	1 044,7	1 117,7	1 189,1	4,5
Internräntor	1 708,9	1748,9	1814,3	1 704,4	1 762,1	1 816,2	-44,5
<b>Summa kostnader</b>	<b>2 791,0</b>	<b>2874,7</b>	<b>3012,9</b>	<b>2 834,2</b>	<b>2 956,3</b>	<b>3 082,2</b>	<b>-40,5</b>
Intäkter	3 643,4	3 783,4	3 943,4	3 783,4	3 942,1	4 091,0	0,0
<b>Driftbudget – netto</b>	<b>852,4</b>	<b>908,7</b>	<b>930,5</b>	<b>949,2</b>	<b>985,9</b>	<b>1 008,9</b>	<b>40,5</b>

Verksamhetens föreslagna driftbudget, netto, innebär ett överskott på 949,2 miljoner kronor. Detta innebär en positiv avvikelse på 40,5 miljoner kronor jämfört med KF-plan 2027.

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

Kostnaderna för den löpande verksamheten 2027 beräknas uppgå till 85,1 vilket är en minskning jämfört med KF-plan 2027 med 0,5 miljoner kronor.

Kostnaderna för avskrivningar beräknas uppgå till 1 044,7 miljoner kronor, vilket är en negativ avvikelse på 4,5 miljoner kronor jämfört med KF-plan 2027. Räntekostnaderna beräknas uppgå till 1 704,4 miljoner kronor, vilket är en positiv avvikelse jämfört med KF-plan på 44,5 miljoner kronor. Prognosen för kapitalkostnaderna totalt ligger således 40 miljoner kronor lägre än KF plan 2027. Förändringen beror framförallt på förskjutningar inom projekten samt ett förtydligt arbetsätt kring prognostisering av kapitalkostnader, aktiverings-tidpunkt och slutredovisning av projekt. Generellt har nämnden haft en ökad aktiveringstakt de senaste åren på grund av en genomlysning av projektportföljen i syfte att säkerställa regelefterlevnad och därmed identifiera anläggningar där det kan vara aktuellt med aktiveringar och delaktiveringar. Stora anläggningar som beräknas att bli klara och aktiveras under 2026–2027 är bland annat Gasklocka 2 i Norra Djurgårdsstaden samt projekt i delar av Södra Värtan och Bromstensstaden.

Kostnaderna för avskrivningar och internränta beräknas öka till 2028 med ytterligare cirka 130 miljoner. För 2029 beräknas ökningen för kapitalkostnader uppgå till 125 miljoner kronor. Beräkningen baseras på tidigare års bas av bokförda markvärden och färdigställda investeringar, tillkommande investeringsprojekt som slutförs under perioden samt förvärv och försäljningar av fastigheter. Förskjutningar i projektens tidplaner påverkar direkt prognosen för kapitalkostnader vilket gör att prognosen för kommande år är osäker.

Intäkterna för 2027 beräknas uppgå till 3 783,4 miljoner kronor vilket är i nivå med KF plan 2027. Intäkter från tomträtter uppgår till 3 535,3 miljoner kronor samt arrenden och övriga intäkter till 248,1 miljoner kronor. Prognosen bygger på oförändrad avgäldsrenta.

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

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

Under 2026 är ett par stora mål, där avgäldsrentan kommer att prövas, utsatta till huvudförhandling i Mark- och miljööverdomstolen. Tomträttshavarna har i tidigare domstolsprocesser fått gehör för en lägre avgäldsrenta på 2 till 2,5 procent av markvärdet, vilket är en sänkning från tidigare praxis på 3 procent. För att detta ska påverka stadens intäkter för de kommersiella tomträtterna krävs det ett slutligt utfall i en tvist i högre instans (Mark- och miljööverdomstolen alternativt Högsta domstolen). Kontoret följer och analyserar utvecklingen noggrant. Om avgäldsrentan skulle sänkas skulle det påverka intäkternas utveckling för de kommersiella tomträtterna negativt. Full effekt av detta skulle nås efter 10 år.

De kommersiella tomträttsintäkterna utgör idag cirka 45 procent av de totala tomträttsintäkterna.

Intäkten för Bromma flygplats prognostiseras att bli fortsatt låg då osäkerhet kring antalet flyg som kommer att trafikera flygplatsen är osäker.

En redovisning av kontorets bedömning av hur intäkterna kommer att utvecklas under perioden 2027–2029 lämnas i bilaga 1a.

### Övrig verksamhet

Med nämndens övriga verksamhet avses nämnd och förvaltningsledning, OH-kostnader, personalkostnader på stöдавdelningar, kontorsgemensamma kostnader, IT-system, färjetrafik till Hammarby Sjöstad, förvaltning av de byggnader som fastighetsnämnden sköter på uppdrag av exploateringsnämnden i avvaktan på exploatering, geoarkiv och övriga kostnader för verksamheter som inte är direkt kopplade till markförvaltning. Från och med 2025 ingår även driftprojekt som enligt gällande regelverk är att betrakta som drift. Detta handlar framförallt om åtgärder i naturreservat och skapandet av biotopskyddsområden.

Exploateringsnämnden (mnkr)	VP 2026	KF Plan 2027	KF Plan 2028	Prognos 2027	Prognos 2028	Prognos 2029	Förändring prognos 2027/Plan 2027
Kostnader	281,0	271,2	246,2	348,8	327,4	291,3	77,6
<b>Summa kostnader</b>	<b>281,0</b>	<b>271,2</b>	<b>246,2</b>	<b>348,8</b>	<b>327,4</b>	<b>291,3</b>	<b>77,6</b>
Intäkter	68,3	51,8	48,3	77,5	75,3	89,7	25,7
<b>Driftbudget – netto</b>	<b>-212,7</b>	<b>-219,4</b>	<b>-197,9</b>	<b>-271,3</b>	<b>-252,1</b>	<b>-201,6</b>	<b>-51,9</b>

Verksamhetens föreslagna driftbudget för 2027, netto, innebär ett underskott på 271,3 miljoner kronor. Detta innebär en negativ avvikelse på 51,9 miljoner kronor jämfört med KF-plan 2027.

Kostnaderna för 2027 beräknas uppgå till 348,8 miljoner kronor vilket är en ökning med 77,6 miljoner kronor jämfört med KF-plan 2027. Ökningen beror på det pågående arbete med att säkerställa och anpassa redovisningen till gällande regelverk.

Detta innebär att vissa tjänster inom till exempel projektkonometri och strategiarbete som tidigare till viss del finansierats via investeringsverksamheten nu måste finansieras via driftmedel. Denna omfördelning av personalkostnader bedöms uppgå till 7,1 miljoner kronor.

Kostnader som avser administrativa kostnader, även kallat OH-kostnader, som till exempel IT-system och licenser som tidigare har fördelats till projektverksamheten ska enligt regelverket finansieras via driftmedel. Denna omfördelning beräknas uppgå till 20 miljoner kronor.

Kontoret arbetar även med att se över nuvarande modell för tidsredovisning och internt timpris för projektledare, byggprojektledare och övriga specialister. För att följa gällande regelverk behöver modellen utvecklas ytterligare vilket innebär att det interna timpriset i praktiken bör sänkas och en del av personalkostnaderna bör belasta driftverksamheten i högre utsträckning än tidigare. Denna omfördelning av personalkostnader beräknas att uppgå till en kostnad om 50 miljoner kronor år 2027.

De ovan nämnde åtgärderna, för att säkerställa regelefterlevnad, innebär i praktiken inga ökade kostnader för nämnden utan enbart att kostnaderna inom driftverksamheten beräknas öka med 77,6 miljoner kronor och att utgifterna inom investeringsverksamheten minskar i samma omfattning.

Intäkterna för 2027 beräknas uppgå till 77,5 miljoner kronor, vilket är en ökning med 25,7 miljoner kronor jämfört med KF-plan 2027. Ökningen beror framför allt på ett bidrag inom Slussen.

### **Riskkostnader/Förgäveskostnader**

I enlighet med gällande regelverk ska nämnden säkerställa att de projekt som ingår i investeringsportföljen är aktiva. Sedan 2024 har nämnden arbetat aktivt med detta och har sedan dess identifierat ett antal projekt där man valt att inte gå vidare till genomförande eller där projektet tagit en annan riktning. Detta har resulterat i att kostnader identifierats som inte kan anses tillföra en anläggning något värde, s.k. riskkostnader/förgäveskostnader. Dessa projektutgifter har då klassificerats som riskkostnader/förgäveskostnader och belastat driftverksamheten.

I en verksamhet som driver så många projekt som nämnden gör är det naturligt att vissa projekt inte går vidare till genomförande eller ändrar inriktning som innebär att vissa poster behöver finansieras via driftverksamheten. För att säkerställa regelefterlevnad behöver nämnden än mer aktivt säkerställa att sådana projekt identifieras och bokförs korrekt. Det är dock svårt att prognostisera hur stora dessa kommande riskkostnader/förgäveskostnader kommer att bli. Kontoret bedömer att behovet kan komma att uppgå till cirka 100 miljoner kronor per år under ett par år framöver. Dessa medel är inte inräknade i det underlag som kontoret redovisar gällande driftbudgeten för 2027.

### **Analys gällande fortsatt behov av ökad driftbudget under perioden 2028–2029**

Nämnden ser behov av att göra en mer omfattande analys gällande behovet av ökade driftmedel i syfte att säkerställa regelefterlevnad men också öka möjligheten att styra resurserna på ett bättre sätt. Detta handlar framförallt om när i stadsbyggnadsprocessen nämnden väljer att starta ett investeringsprojekt, dvs börjar belasta balansräkningen istället för resultaträkningen. I dagsläget startas ett investeringsprojekt i samband med inriktningsbeslut då förutsättningarna för projektet inte är så tydliga. Det handlar också om att identifiera poster inom projekten som är av mer förvaltande karaktär och på så sätt anses vara driftkostnader.

Som ett led i detta arbete påbörjades under hösten 2025 en analys av Norr Djurgårdsstaden bland annat i syfte att identifiera uppdrag/åtaganden som inte är att betrakta som investering utan som mer är av förvaltande karaktär av mark i väntan på exploatering samt identifiera utredningskostnader för alternativ inom projekten som av olika anledningar inte har varit möjliga att realisera, s.k. riskkostnader/förgäveskostnader.

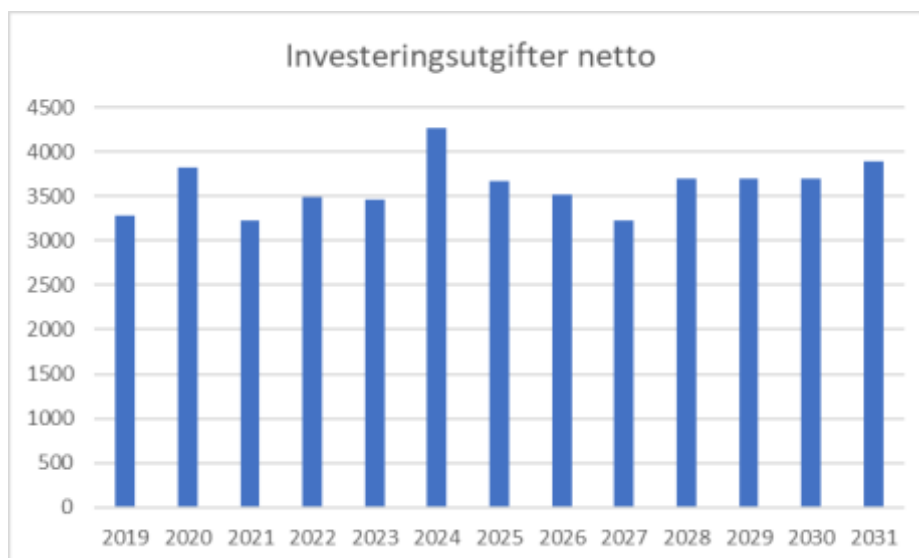
En samlad analys av dessa poster för nämnden totalt har inte kunnat kvantifieras i det här skedet utan kommer under våren att arbetas fram i samarbete med Stadsledningskontoret.

## **4.2 Investeringar**

Med stadens satsning på att öka bostadsbyggandet har investeringsvolymerna inom exploateringsnämndens verksamhet ökat under senare år. Utgifterna har ökat eftersom andelen projekt i genomförandeskede har ökat. Nämnden påbörjade under 2024 ett prioriteringsarbete i syfte att bland annat säkerställa genomförbarheten av projekten samt arbeta fram en mer långsiktigt hållbar investeringsnivå. Ett löpande arbete sker gällande vilka projekt som går att avbryta eller pausa med anledning av bristande genomförbarhet och marknadsdjup.

Bedömningen för år 2027 är att investeringsnettot ligger i nivå med KF-plan för 2027. För åren 2028-2029 är bedömningen att investeringsnettot kommer vara något högre än i KF-plan. Dock är nivåerna lägre än tidigare bedömningar för åren 2027–2029, vilket bland annat är ett resultat av nämndens prioriteringsarbete och identifierade besparingsåtgärder i projekten.

Utfall tidigare år, bedömt behov av investeringsnetto 2027 och kommande år framgår av nedanstående diagram.



Underlag till budget 2027–2031 innehåller bostadsprojekt som befinner sig i olika planerings- och genomförandefaser. Målet är att 140 000 bostäder ska byggas mellan 2010 och 2035 och exploateringsnämnden ska planera för en hög bostadsproduktion trots konjunktursvängningar. I bilaga 1bb finns en sammanställning över samtliga projekt 2027–2031 och i bilaga 1ba visas en sammanfattning av nämndens projekt.

#### 4.2.1 Prioriteringsgrunder

##### Stadens investeringsstrategi

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

Stadens höga investeringsvolym medför att hela kommunkoncernen behöver samverka och öka fokus på styrning, effektivitet, kostnadsmedvetenhet och prioriteringar mellan och inom investeringsprojekt i syfte att begränsa investeringsutgifterna.

Exploateringsnämndens investeringsplan har en stark koppling till stadens investeringsstrategi:

- Exploateringsnämndens projekt har en god måluppfyllelse. Projekten avser till allra största del kommunfullmäktiges mål, ”I Stockholm ska alla ha rätt till ett bra boende som de har råd med” men nämndens projekt avser även flera andra av kommunfullmäktiges mål.
- Exploateringsnämndens projekt är i huvudsak lönsamma enligt stadens kalkylmodell då de genererar framtida intäkter genom tomträttsupplåtelser eller inkomster genom markförsäljningar. De undantag som finns är främst projekt med stora infrastrukturella utgifter eller med svåra markförhållanden.

Investeringsstrategin utgör underlaget för framtagandet av nämndens investeringsplan och beslutsunderlag för enskilda projekt. Framtida intäkter genom tomträttsupplåtelser innebär dock att finansiering krävs genom investeringsbudgeten eftersom kassaflödet från tomträttsavgälderna sker i ett senare skede och fördelas under lång tidsperiod.

### **Prioritering av projekten**

Nämndens underlag till budget innehåller projekt omfattande cirka 36 000 lägenheter med redan fattade genomförandebeslut. Därutöver finns projekt med inriktnings- eller utredningsbeslut omfattande cirka 89 000 lägenheter. Totalt omfattar budgetunderlaget projekt med cirka 125 000 lägenheter.

I enlighet med stadsledningskontorets anvisningar har en särskild prioritering gjorts av projekt som har ett investeringsbeslut på 50 miljoner kronor eller mer. Nämndens pågående projekt med genomförandebeslut är högst prioriterade då det är förenat med stora svårigheter att genomföra förändringar i dessa. Vidare har nämndens planeringsprojekt ingått i prioriteringen, det vill säga alla projekt med utrednings- eller inriktningsbeslut.

Projekten har kategoriserats, balanserats och rangordnats enligt givna parametrar. I de fall ytterligare prioritering krävts har projekten i första hand prioriterats utifrån beslutsläge och därefter utifrån antal lägenheter i stadsdel ingående i Stockholmsförhandlingen eller Sverigeförhandlingen. Därefter prioriteras projekten efter nettonuvärde och måluppfyllelse (antal planerade bostäder). Slutligen har en värdering skett i syfte att harmonisera prioriteringen av projekt med det pågående portföljstyrningsarbete som pågår inom kontoret.

Viktigt att notera är att denna prioriteringen utgör ett av flera underlag för nämndens investeringsplanering.

### **4.2.2 Konsekvensanalys och risker**

För att uppnå målet om 140 000 nya bostäder till 2035 är kontorets bedömning att nämnden måste ha beredskap för att arbeta med en stor bredd av olika bostadsprojekt med olika bostadstyper och upplåtelseformer. En buffert av projekt är nödvändig men det krävs samtidigt en starkt portföljstyrning med hänsyn till marknadsläget och växlande konjunktur.

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

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

djup marknadsnedgång som kombineras med höga byggkostnader har dock byggaktörer svårigheter att finansiera sina projekt.

Med stadens satsning på att öka bostadsbyggandet har investeringsvolymerna inom exploateringsnämndens verksamhet ökat under senare år. Utgifterna har ökat eftersom andelen projekt i genomförandeskede har ökat. Dock har kontorets arbete med portföljstyrning gjort att prioriteringar har kunnat genomföras på ett bättre sätt vilket bland annat lett till att bedömningen av nettoinvesteringsutgifterna för år 2027 ligger i nivå med plan.

#### 4.2.3 Måluppfyllelse

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

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

#### Förslag till investeringsbudget 2027–2031

I kommunfullmäktiges budget 2026 planeras investeringsnettot, inklusive inkomster för exploateringsnämndens investeringar uppgå 2027 till 3 225 miljoner kronor och 2028–2030 till 3 200 miljoner kronor per år.

För att exploateringsnämnden ska kunna uppnå kommunfullmäktiges mål om att planera för 140 000 bostäder fram till och med 2035 bedömer kontoret att den föreslagna nivån på investeringsnettot i KF-plan 2027 är tillräcklig. För år 2028–2030 är bedömningen att investeringsnettot bör uppgå till 3 700 miljoner kronor och 2031 är bedömningen 3 900 miljoner kronor.

Förslag investeringsram	VP 2026	2027	2028	2029	2030	2031
Utgifter	-4 675,6	-4 125,0	-4 600,0	-4 600,0	-4 600,0	-4 800,0
varav ej aktiverbara utgifter	-191,8	-168,8	-191,5	-255,5	-406,3	-388,5
Inkomster	1 000,0	700,0	700,0	700,0	700,0	700,0
varav icke offentliga bidrag	151,2	150,5	238,5	327,2	1 191,3	270,5
varav ej aktiverbara inkomster	16,2	14,9	16,2	15,7	10,6	0,1
Investeringsutgifter netto	-3 675,6	-3 425,0	-3 900,0	-3 900,0	-3 900,0	-4 100,0
Exploateringsinkomster	160,0	200,0	200,0	200,0	200,0	200,0
Totalt netto inkl exploateringsinkomster, prognos	-3 515,6	-3 225,0	-3 700,0	-3 700,0	-3 700,0	-3 900,0
Totalt netto, ram	-3 515,6	-3 225,0	-3 200,0	-3 200,0	-3 200,0	-3 200,0

Kontorets prognos för 2027, investeringsnetto, beräknas uppgå till 3 225 miljoner kronor vilket är i nivå med KF-plan 2027.

Utgifterna för 2027 bedöms ligga på 4 125 miljoner kronor, vilket är 400 miljoner kronor lägre än KF-plan för 2027. Analysen av de prognostiserade investeringsutgifter år 2027 har utgått i från verksamhetens prognoser för perioden 2027–2029. Kontorets arbete med portföljstyrning och prioritering har lett till att den föreslagna nivån.

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

Inkomsterna för 2027 beräknas uppgå till 700 miljoner kronor vilket är 300 miljoner kronor lägre än KF-plan. Anledningen till avvikelsen är att de stora projekt som historiskt sett bidragit till de relativt höga nivåerna går in i ett annat skede.

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

*Icke offentliga bidra:* Består av bidrag från privata aktörer i syfte att finansiera investeringar.

Exploateringsinkomsterna för 2027, som genereras i samband med markförsäljning (bokfört värde), beräknas uppgå till 200 miljoner kronor vilket är 100 miljoner kronor lägre än KF-plan. Anledningen till avvikelsen är framförallt beroende på de bedömda försäljningsnivåerna samt att den mark som planeras att säljas inte genererar så högt bokfört värde som finns i plan. Prognosen avseende markförsäljningen är svår att göra med anledning av det marknadsläge som varit under de senaste åren. Kontorets bedömning är att exploateringsinkomsterna genererade av markförsäljning kommer att uppgå till 200 miljoner kronor under kommande år.

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

### **Analys av investeringsnetto 2028–2030**

Analysen av prognostiserade investeringsnettot för år 2028–2031 har utgått från utfall 2025 och verksamhetens prognoser för 2026–2031. Med anledning av det ekonomiska läget och det faktum att nämnden och staden behöver arbeta fram en mer långsiktig och jämn investeringsram har ett stort prioriteringsarbete genomförts. Detta arbete har resulterat i att ett antal projekt har pausats samt att ett flertal projekt flyttats fram i tiden för att bättre möta marknaden. Genom att utgå från en mer jämn och långsiktig investeringsnivå är det lättare att fatta kloka beslut som minskar risken för oönskade effekter. Det är dock svårt att vidta åtgärder som ger snabb effekt. Investeringsnivåerna beräknas fortsatt ligga på höga nivåer även åren 2028–2030 då flera av de stora stadsutvecklingsprojekten är i genomförandeskede samtidigt.

Kontorets prognos avseende investeringsnetto för åren 2028–2030 uppgår till 3 700 miljoner kronor, vilket är en negativ avvikelse gentemot KF-plan med 500 miljoner kronor.

Anledningen till att kontorets förslag på investeringsnetto avviker mot plan för åren 2028–2030 är att inkomsterna både från investeringsprojekten men även de inkomster som genereras i samband med försäljning (bokförda värden) bedöms bli lägre än KF-plan. Den enskilt största anledningen till att inkomsterna minskar framöver är att projektet Slussen

börjar närma sig sitt slut och kommer från och med 2028 inte generera några inkomster. Slussen har under många år stått för cirka 60 procent av inkomsterna. Utgifterna för åren 2028–2030 ligger i linje med plan.

### Investeringsnetto efter 2031

Exploateringsnämndens investeringsnivå kommer även efter 2031 att ligga på en hög nivå. Flera av de stora projekt som exploateringsnämnden bedriver kommer att fortsätta efter 2031. Det gäller till exempel Hagastaden, Norra Djurgårdsstaden, och Söderstaden. Kontorets prognos avseende investeringsnetto för året 2031 uppgår till 3 900 miljoner kronor, vilket är en negativ avvikelse gentemot KF-plan med 700 miljoner kronor. Anledningen till avvikelsen beror på lägre inkomster men även på högre utgifter med anledning av ett planerat förvärv inom Bromma/Kungsholmen.

### Inkomster från försäljning av mark i samband med exploatering

År 2025 uppgick inkomsterna från markförsäljningar i samband med exploatering till 1 050 miljoner kronor. Prognosen för 2026 ligger i nivå med föregående år och den nivå som redovisades i Verksamhetsplan 2026, det vill säga 1 150 miljoner kronor. Flerårsprognosen visar på något ökade exploateringsinkomster. Kontorets bedömning för år 2027–2031 är att markförsäljningar i samband med exploatering kan komma att uppgå till följande belopp:

- 2,0 mdkr år 2027
- 2,0 mdkr år 2028
- 2,0 mdkr år 2029
- 2,0 mdkr år 2030
- 2,0 mdkr år 2031

Större markförsäljningar 2027-2029 bedöms göras inom bland annat projekten Norra Djurgårdsstaden, Hagastaden, Söderstaden och Årstafältet (etapp 1 och 2). Hänsyn har tagits till att förskjutningar kan uppkomma inom investeringsplanen och därmed även av prognostiserade försäljningar.



Diagrammet ovan visar inkomsternas utfall åren 2011–2025 och prognos för år 2026–2031.

Hur stor andel av exploateringsinkomsten som utgörs av bokförda värden, det vill säga tidigare nedlagda investeringsutgifter, varierar stort från projekt till projekt. Det varierar på så sätt även stort mellan åren. År 2025 uppgick det genomsnittliga bokförda värdet till 25 procent. Nettot mellan exploateringsinkomsterna och bokförda värden redovisas som reavinst/reaförlust.

### Investeringar ger ökade driftkostnader hos andra nämnder

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

### Försäljningsuppdrag för exploateringsnämnden

Försäljningsuppdraget för exploateringsnämnden är i budget 2026 satt till 200 miljoner kronor årligen för perioden 2027–2029. Uppdraget avser försäljningar av mark utanför kommungränsen och friköp av tomträttsmark. Angående marken utanför kommungränsen återstår knappt 75 hektar i Huddinge som till stora delar är utarrenderat till Trafikverket i och med byggandet av Förbifart Stockholm. Dessa fastigheter planeras att säljas under de kommande åren när Trafikverket inte längre har behov av ytorna.

De senaste åren har nämnden märkt av ett lägre intresse av att friköpa småhustomträtter vilket kan förklaras av det högre ränteläget och den allmänna konjunkturen.

Taxeringsvärdet kommer att höjas för bostäder under 2027 vilket gör att nämnden spår att intresset för att friköpa sin småhustomträtt återigen bör öka.

Nämnden bedömer att försäljningsbetinget om 200 miljoner kronor kan nås under förutsättning att läget på fastighetsmarknaden stabiliseras.



*Diagrammet ovan visar inkomsterna av markförsäljning avseende friköp av tomträttsmark med mera under åren 2020–2025 och med prognos 2026–2029*

Under 2024 friköptes småhustomträtter för 37 miljoner kronor och flerbostadshus för 82,3 miljoner kronor. Egendomar och övrig markförsäljning inbringade 34,2 miljoner kronor. Detta år såldes även ett antal tekniska anläggningar till en summa av 437,7 miljoner kronor.

Under 2025 friköptes småhustomträtter för 2,9 miljoner kronor, flerbostadshus för 40,7 miljoner kronor, en kommersiell fastighet för 77,5 miljoner, övrig mark för 49,3 miljoner kronor samt tekniska anläggningar till ett värde av 26,6 miljoner kronor.

### **4.3 Verksamhetsprojekt**

Nämnden genomför ett antal verksamhetsprojekt/driftprojekt av skiftande storlek. Det handlar framförallt om sanering av Rågsveds naturreservat samt delar av Riddersviks naturområde. Utöver detta har nämnden ett antal mindre uppdrag att tillskapa naturreservat och biotopskyddsområden med mera. Prognosen för arbetet i Riddersviks naturområde ligger enligt KF-plan för 2027. När det gäller sanering av Rågsveds naturreservat har nämnden i dagsläget inte erhållit någon budget. Projektet kommer under 2026 att ta upp ett reviderat genomförandebeslut i nämnden och kommer i samband med det att begära budgetjustering för innevarande år. Budget för 2027 får hanteras i samband med budgetarbetet för 2027. Medel för Rågsveds naturreservat är inte inräknade i det underlag som kontoret redovisar gällande driftbudgeten för 2027.

#### **Finansiering genom externa bidrag**

Nämnden söker och kommer även fortsättnings att söka externa medel för finansiering av såväl åtgärder som förstudier och utvecklingsprojekt. Saneringen av Riddersviks koloniområde är ett exempel där nämnden erhållit beslut om statligt stöd om cirka 111 miljoner kronor. Ytterligare ansökningar om statligt stöd för saneringen kan bli aktuellt under åren 2027–2029. Nämnden har därutöver för avsikt att, utifrån verksamhetens behov, söka externa medel för exempelvis utredningar om hur nämnden kan minska klimatpåverkan i ett exploateringsprojekt. Finansiering skulle kunna sökas ifrån exempelvis Vinnova, Tillväxtverket, Nordic Innovation eller olika EU-fonder. För omvärldsbevakning, behovsanalys, idéutveckling och målformulering inom klimatområdet har exploateringsnämnden förstärkts med en omställningsledare som ska stärka förmågan för att söka medel.

## **5 Lokalförsörjningsplan**

### **5.1 Sammanfattning**

Exploateringskontorets verksamhet bedrivs huvudsakligen i Tekniska nämndhuset. Därutöver finns projektkontor för projekten Norra Djurgårdsstaden, Hagastaden, Slussen, Slakthusområdet och Årstafältet. Projektkontoren för Norra Djurgårdsstaden, Slakthusområdet och Årstafältet är inrymda i egna fastigheter. De sammanlagda ytorna för projektkontoren omfattar cirka 2 400 kvm.

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

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

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

## 5.2 Hyreskostnadsutveckling

Exploateringskontorets årshyra 2026 för Tekniska nämndhuset uppgår till 10,8 miljoner kronor. Hyran består dels av en kostnad per kvadratmeter för egen förhyrd yta (3 830 kvm) och dels av en kostnad per anställd för gemensamma ytor.

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

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

### 5.2.1 Administrativa lokaler



#### Bedömning hyreskostnad

23 247 965

#### Befintlig hyreskostnad

23 248 055

## 5.3 Samverkan

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

## 5.4 Lokalplanering – ej pedagogisk verksamhet

### 5.4.1 Nuläge 31 januari 2026

Totalgruppering	Area	Kapacitet arbetsplatser	Hyreskostnad	Summering
Administrativa lokaler	<b>Area</b> 6 286		<b>Befintlig hyreskostnad</b> 23 248 055	<b>Hyreskostnad/area</b> 3 698

### 5.4.2 Behov och planering av lokaler för (första planeringsperioden)

Kontorets lokalbehov bedöms ligga kvar på samma nivå som tidigare under den första planeringsperioden.

### 5.4.3 Behov och planering för lokaler (andra planeringsperioden)

Kontorets lokalbehov bedöms minska under 2029 med anledning av minskat behov inom projektkontoren Hagastaden och Slussen.

## 6 Bilagor

- 1 Nämndens underlag till budget 2027 samt 2028-2029
- 1a Nämndens underlag för budget 2027 samt 2028-2029 driftbudget
- 1aa Specifikation förändringar i driftbudget 2027-2029
- 1ab Kapitalkostnader i ett tioårsperspektiv
- 1ac Taxor och avgifter
- 1ad Verksamhetsprojekt
- 1ba Investeringsplan – Sammanfattning
- 1bb Investeringsplan per projekt
- 1bc Ej aktiverbara kostnader och intäkter
- 1bd Kommentarer om Stora Projekt
- 1be Uppföljande rapport för Projekt över 300 miljoner kronor
- 1bf Klimatinvesteringar
- 1c Kompetensförsörjningsplan
- 1d Förhandlingsprotokoll 2026-03-31