

Handläggare
Anders Hallberg
08-508 264 01

Till
Exploateringsnämnden
2026-04-23

Revisionsrapport Samverkan för ett ökat bostadsbyggande. Svar på remiss från Stadsrevisionen

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden beslutar att godkänna kontorets tjänsteutlåtande som svar på remissen.
2. Exploateringsnämnden beslutar att omedelbart justera paragrafen.

Thomas Andersson
Förvaltningschef

Carolina Zandén
Avdelningschef

Sammanfattning

Kommunfullmäktige har beslutat om målsättningen att 140 000 bostäder ska påbörjas under perioden 2010 till 2035. Revisionskontoret har därför granskat om exploateringsnämnden, stadsbyggnadsnämnden, AB Familjebostäder och AB Svenska Bostäder genom proaktiv samverkan bidrar till att infria det långsiktiga bostadsmålet.

Revisionskontoret bedömer att berörda nämnder och bolagsstyrelser utifrån sina uppdrag, ansvarsområden och rådighet genom proaktiv samverkan i huvudsak bidrar till att det långsiktiga målet om 140 000 påbörjade bostäder till 2035 ska uppnås.

Exploateringskontoret
Stab

Fleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 264 01
Växel 08-508 276 00
exploateringskontoret.expl@stockholm.se
Org nr 212000-0142
start.stockholm

Exploateringskontoret ser positivt på den genomförda granskningen och slutsatserna. Granskningen visar att det finns etablerade forum för samverkan mellan berörda förvaltningar och de allmännyttiga bostadsbolagen.

Exploateringskontoret vill i detta sammanhang betona att den kommunala rådigheten över bostadsbyggandet är begränsad men att stadens planeringsmässiga förutsättningar att bygga bostäder är god.

Remissen

Kommunfullmäktige har beslutat om målsättningen att 140 000 bostäder ska påbörjas under perioden 2010 till 2035. Revisionskontoret har därför granskat om exploateringsnämnden, stadsbyggnadsnämnden, AB Familjebostäder och AB Svenska Bostäder genom proaktiv samverkan bidrar till att infria det långsiktiga bostadsmålet. Granskningen omfattar stadsbyggnadsprocessen med fokus på samverkan i skedet mellan planbesked och samråd samt skedet mellan lagakraftvunnen detaljplan och fram till annonserad upphandling. Särskild vikt har lagts vid de fyra geografiska fokusområden som lyfts i kommunfullmäktiges översiktsplan.

Revisionskontoret genomförde granskningen under hösten 2025. Intervjuer har genomförts med avdelningschefer, enhetschefer, projektledare och strateger vid granskade nämnder och bolag.

Revisionskontoret bedömer att exploateringsnämnden, stadsbyggnadsnämnden, AB Familjebostäder och AB Svenska Bostäder utifrån sina uppdrag, ansvarsområden och rådighet genom proaktiv samverkan i huvudsak bidrar till att det långsiktiga målet om 140 000 påbörjade bostäder till 2035 ska uppnås.

Revisionskontorets granskningar har visat att samarbetet inom Ledstången, som är ett gemensamt verktyg för gemensamma rutiner i plan- och exploateringsprojekt, utvecklats i positiv riktning och i huvudsak fungerar väl.

Revisionskontoret bedömer att det i högre utsträckning än tidigare finns etablerade forum för samverkan mellan berörda förvaltningar och de allmännyttiga bostadsbolagen. Den särskilda arbetsgrupp som ska stödja de allmännyttiga bostadsbolagen har

bidragit till att bostadsbolagen kan ta ett större ansvar för bostadsbyggandet.

Vidare bedömer revisionskontoret att exploateringsnämnden och stadsbyggnadsnämnden arbetar strukturerat med analyser av marknadsdjup, efterfrågan, bostadspotential och planberedskap.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av exploateringskontorets stab.

Exploateringskontorets synpunkter

Exploateringskontoret ser positivt på den genomförda granskningen och slutsatserna. Granskningen visar att det finns etablerade forum för samverkan mellan berörda förvaltningar och de allmännyttiga bostadsbolagen.

Som Stadsrevisionen mycket riktigt konstaterar har marknadsläget under senare år medfört svårigheter för såväl exploaterings-nämnden som de allmännyttiga bostadsbolagen och andra bygg-aktörer att genomföra ekonomiskt hållbara bostadsprojekt. I synnerhet i stadens fokusområden där förutsättningarna att efterfråga nyproduktion är relativt begränsade och där tomträttsavgälderna och priset på mark är lägre än i övriga delar av staden. Exploateringskontoret vill i detta sammanhang betona att den kommunala rådigheten över bostadsbyggandet är begränsad men att stadens planeringsmässiga förutsättningar att bygga bostäder är god.

I rapporten beskrivs att stadsbyggnadskontoret fungerar som en facilitator, som samordnar dialogen mellan olika aktörer och säkerställer att projektet utvecklas i linje med kommunfullmäktiges övergripande mål och visioner. Exploateringskontoret delar inte helt beskrivningen av detaljplaneprocessen och stadsbyggnadskontorets roll i den. Detaljplaneprocessen regleras av Plan- och bygglagen (PBL). Men som Stadsrevisionen mycket riktigt skriver deltar exploateringskontoret aktivt i detaljplane-processen.

Under kapitel 3.4 Ekonomiskt hållbara projekt vill exploateringskontoret förtydliga att även exploateringsnämnden har krav på att exploateringsprojekten ska vara lönsamma.

I rapporten skriver Stadsrevisionen följande:

I intervjuer uppges att det under många år varit fokus på att få fram ett stort antal bostäder i markanvisningar och antagna detaljplaner. Detta har medfört att underlagen för vissa projekt inte varit tillräckligt bearbetade.

Exploateringskontoret håller med om beskrivningen, att fokus under många år har legat på volym. Att underlagen för vissa projekt bedöms inte varit tillräckligt bearbetade handlar i hög grad utsträckning om hur man väljer att arbeta med potentiella risker i projekten. Det kan finnas skäl till att i högre utsträckning i projektens tidiga skeden lägga på ett större riskpåslag för att hantera den höga osäkerhet som råder innan detaljprojektering och upphandling är klara. Särskilt mot bakgrund av bland annat det försämrade marknadsläget.

I övrigt arbetar exploateringskontoret på med att skapa förutsättningar för att 140 000 nya bostäder byggs mellan 2010 och 2035 och att i nära samverkan med övriga nämnder och bolag möjliggöra fler markanvisningar till allmännyttan, varav minst hälften är Stockholmshus.

Slut

Bilaga

1. Remiss av Revisionsrapport (RVK 2025/77) Samverkan för ett ökat bostadsbyggande