

Lokalresursplan

Stockholms stad



Sammanfattning

Hyror för verksamhetslokaler och bostäder utgör en stor del av nämndernas driftskostnader. Hyreskostnaderna motsvarar över 6 miljarder kronor. Stadens lokalförsörjningsarbete är därför viktigt för att åstadkomma en ekonomiskt hållbar utveckling och ändamålsenliga verksamhetslokaler och boenden.

Kommunstyrelsen har i uppdrag av kommunfullmäktige att ta fram en stadsövergripande lokalresursplan som är styrande för nämnderna. Stadens samordnade äldreboendeplanering (SÄB) och samordnade skolplanering i Stockholm (SAMS) ingår i planen.

Lokalresursplanen utgår ifrån hyresgästperspektivet och presenterar organisation och styrning, stadens hyreskostnadsutveckling samt identifierar utvecklingsområden för stadens lokalförsörjning. I planen sammanställs och analyseras nämndernas lokalförsörjningsplaner för att vidare presentera rekommendationer per lokal-/boendetyp till nämnderna.

De utvecklingsområden som lyfts är kopplade till utmaningar med färre barn och fler äldre i staden, och som påverkar nämndernas behov och planering av lokaler och bostäder. Nämnderna behöver fortsätta arbeta med omställning, intensifiera samverkan med bolagen och utveckla sina behovsanalyser. Stadsledningskontoret fortsätter utveckla stadens boendeplanering och det löpande arbetet med att stötta nämnderna i hyres- och lokalfrågor.

Det är första året som lokalresursplanen även omfattar stadens äldreboendeplanering. Bostäder med särskild service (LSS, SoL) är ett utvecklingsområde och sammanställs övergripande.

Innehåll

Sammanfattning	3
-----------------------------	----------

Avsnitt 1:	Stadens lokalförsörjning.....	5
-------------------	--------------------------------------	----------

1.1	Inledning.....	6
1.2	Organisation och styrning	8
1.3	Stadens hyreskostnader	12
1.4	Utvecklingsområden.....	16

Avsnitt 2:	Särskilda boendeformer	22
-------------------	-------------------------------------	-----------

2.1	Bakgrund	23
2.2	Planeringsförutsättningar för särskilda boendeformer.....	24
2.3	Hyreskostnader för särskilda boendeformer.....	25
2.4	Sammanställning per boendetyp.....	27

<i>Samordnad äldreboendeplanering (SÄB).....</i>	<i>29</i>
--	-----------

Rekommendationer för särskilda boendeformer	33
---	----

Avsnitt 3:	Verksamhetslokaler	34
-------------------	---------------------------------	-----------

3.1	Planeringsförutsättningar för verksamhetslokaler	35
3.2	Hyreskostnader för verksamhetslokaler	37
3.3	Sammanställning per lokaltyp	40

<i>Samordnad skolplanering i Stockholm (SAMS)</i>	<i>50</i>
---	-----------

Rekommendationer för verksamhetslokaler	52
---	----

Bilaga 1. Rapport Samordnad äldreboendeplanering i Stockholm	53
---	-----------

Bilaga 2. Rapport Samordnad skolplanering	53
--	-----------

Avsnitt 1:

Stadens lokalförsörjning

1.1 Inledning

Stadens nämnder ansvarar inom respektive verksamhetsområde, för sina inhyrda lokaler, anläggningar och bostäder. Ansvaret omfattar planering av framtida lokalbehov, anskaffning av lokaler och bostäder samt hyreskostnadsutvecklingen.

Nämnderna rapporterar behov och planering årligen i sin lokalförsörjningsplan. I detta ingår både befintliga och planerade hyresobjekt. Lokalförsörjningsplanerna syftar till att säkerställa en framsynt och ekonomiskt hållbar utveckling av verksamhetslokaler och särskilda boendeformer som bidrar till att upprätthålla en hög effektivitet och kommunkoncernnytta. Som en del i att utveckla arbetet med stadens lokalförsörjning tar kommunstyrelsen fram den årliga lokalresursplanen.

Syfte

Den stadsövergripande lokalresursplanen är styrande för nämnderna. En samlad och övergripande lokalresursplan ger staden överblick över nämndernas lokalhållning och möjlighet att över tid följa driftkostnadsutvecklingen för stadens hyror.

Lokalresursplanens syfte är att:

genom ett kommunkoncernperspektiv utveckla stadens lokalförsörjning för att uppnå en ekonomiskt hållbar inriktning och planering av lokalresurserna.

Planen utgår ifrån hyresgästperspektivet och identifierar utvecklingsområden inom stadens lokalförsörjning. Den beskriver och sammanställer nämndernas rapportering i lokalförsörjningsplanerna, analyserar resultatet och ger rekommendationer till nämnderna.

Avgränsningar

Lokalresursplanen och de underliggande lokalförsörjningsplanerna omfattar en första planeringsperiod mellan år 2027–2034 och en andra period mellan år 2035–2045 utifrån status per den 31 januari 2026.

Stadens särskilda boenden för äldre samordnas av äldrenämnden och ingår från och med 2026 i lokalresursplanen. Stadens boendeplan för särskild service, det vill säga bostäder enligt lagen om stöd och service för vissa funktionshindrade (LSS) samt socialtjänstlagen (SoL), samordnas av socialnämnden. Dessa bostäder sammanfattas på en övergripande nivå i lokalresursplanen. Bostäder inom individ- och familjeomsorg ingår inte i nämndernas lokalförsörjningsplaner.

Samordnad äldreboendeplanering (SÄB) och samordnad skolplanering i Stockholm (SAMS) kartlägger framtida platser för nya vård- och omsorgboenden respektive skolor och presenteras i respektive avsnitt samt i bilaga 1 och 2.

Genomförande och uppföljning

Nämnderna ansvarar för genomförande och uppföljning av sin lokalförsörjning inom ramen för ordinarie planering och uppföljning av verksamheten. Lokalförsörjningen och planeringsinriktningen rapporteras i nämndernas lokalförsörjningsplaner som beslutas av respektive nämnd i samband med budgetunderlaget.

Till nämndernas rapportering 2026 har stadsledningskontoret utvecklat och implementerat lokalförsörjningsplanerna i stadens integrerade ledningssystem (ILS) i syfte att förbättra rapportering och uppföljning av lokalförsörjningsarbetet.

Lokalförsörjningsplanerna följs årligen upp genom lokalresursplanen som beslutas av kommunstyrelsen. Enskilda byggprojekt och inhyrningar beslutas och följs upp av respektive nämnd och bolag enligt delegation. För de ärenden som kräver beslut av kommunstyrelsen alternativt kommunstyrelsens ekonomi- och trygghetsutskott sker samråd med stadsledningskontoret.

Genomförandet av lokalresursplanen rapporteras till kommunfullmäktige i samband med kommunstyrelsens verksamhetsplan och verksamhetsberättelse.

1.2 Organisation och styrning

Stadsledningskontoret ser kontinuerligt över organisation, processer och arbetssätt inom lokalförsörjningen för att bidra till utveckling och samverkan inom området. Här presenteras övergripande styrdokument och processer.

Styrdokument

Stadens hyres- och lokalfrågor regleras på olika sätt. Tabellen visar några av de mest centrala styrdokumenterna och vad de har för innehåll och funktion för stadens lokalförsörjning.

Dokument	Innehåll	Funktion	Beslut
Fastighets- och lokalpolicy för kommunkoncernen Stockholms stad	Övergripande mål och principer för stadens fastigheter och lokalhållning	Ansvar och inriktning för nämnder och bolagsstyrelser	Kommunfullmäktiges budget
Regler för ekonomisk förvaltning	Regler för inhyrningar och investeringar i lokaler	Ekonomisk styrning och uppföljning	Kommunfullmäktiges budget
Lokalresursplan	Inriktning för stadens lokalförsörjning	Uppföljning och utveckling	Kommunstyrelsen
Lokalförsörjningsplan (underlag för budget)	Inriktning för nämndens lokalförsörjning	Behov och planering	Nämnder
Lekvärdesriktlinjer för förskole- och skolgårdar	Riktlinjer för friyta och utformning av förskole- och skolgårdar	Styrning och stöd vid planering	Kommunfullmäktige
Lekvärdesfaktorn (LYF)	Bedömningsverktyg för förskole- och skolgårdar	Stödmaterial i nämndernas planeringsarbete	Kommunstyrelsen
Tillämpningsanvisningar för lokalfrågor	Anvisningar inom hyres- och lokalfrågor	Förtydligar tillämpningen av KF budget	Stadsdirektör
Riktlinjer avseende lokalupplåtelser - demokrativillkor	Riktlinjer för hur demokrativillkoret säkerställs i samband med lokalupplåtelser	Stöd för nämnders och bolags arbete med lokalupplåtelser	Kommunfullmäktige
Funktionsprogram för förskolelokaler	Funktioner för en likvärdig och kvalitativ funktionalitet vid nybyggnation	Beställningsunderlag för nya förskolor	Kommunfullmäktige

Tabell 1. Centrala styrdokument inom stadens lokalförsörjning.

Lekvärdesriktlinjer förskolor och skolor

Kommunfullmäktige har den 1 december 2025 beslutat om *Lekvärdesriktlinjer – utformning av förskole- och skolgårdar* (dnr KS 2025/935). Riktlinjerna bidrar till att staden har en tydlig och enhetlig bild av vad som är en god utemiljö för barn och unga. Utgångspunkten är en friyta om minst 10 000 kvadratmeter för grundskola och minst 3 000 kvadratmeter för förskola. En friyta kan också medge minst 20 kvadratmeter per barn för förskola och minst 15 kvadratmeter per elev för skola.



Verktuget *Beräkningsverktyget Lekytefaktor* (LYF) ska användas i två steg för att bedöma tomtens förutsättningar. Resultatet kommer i form av ett värde som bedöms grön-gul-röd, där ett förslag med röda siffror inte ska arbetas vidare med. I de delar av staden som redan är tätbebyggda kan avsteg behöva göras från LYF för att garantera alla barn en förskola eller skola nära hemmet.

LYF uppdateras vid behov av kommunstyrelsen genom lokalresursplanen. Utöver riktlinjerna finns stödmaterialet *Så här gör vi – stöd vid utformning*.

Stadsledningskontoret ser behov av en tydlig uppföljning av hur lekvärdesriktlinjerna efterföljs. Kontoret planerar att följa upp antalet eller andelen avsteg vart fjärde år i lokalresursplanen. En första uppföljning planeras år 2029.

Funktionsprogram

Funktionsprogram används när planeringen övergår till lokalprojekt och fungerar som beställningsunderlag och syftar till att säkerställa kvalitet vid ny-, om- och tillbyggnation och därmed skapa ändamålsenliga lokaler och bostäder med goda och långsiktiga förutsättningar. Beslut i kommunfullmäktige planeras under våren 2026 om *Funktionsprogram för förskolelokaler* (dnr KS 2026/126). Utbildningsnämnden har beslutat om *Funktionsprogram för skollokaler* (dnr UTBF 2024/3126). Nämnder kan även ta fram egna styrdokument som till exempel mer detaljerade lokalprogram.

Stadsövergripande lokalförsörjningsprocess

För att hantera, samordna och utveckla stadens övergripande lokalförsörjning finns en styrgrupp för lokalförsörjning som leds av stadsledningskontoret. I styrgruppen ingår förvaltnings- och

bolagschefer och syftet är att säkerställa framdriften av stadens lokalförsörjningsprocesser och bereda knäckfrågor av stadsövergripande karaktär med koppling till lokal- och bostadsprojekt.

Den stadsövergripande lokalförsörjningsprocessen omfattar nämndernas lokalförsörjningsplaner, SAMS och SÅB, och följs upp genom lokalresursplanen.



Bild 1. Stadsövergripande lokalförsörjningsprocess.

I lokalförsörjningsprocessen ingår nämndernas arbete och rapportering av lokalförsörjningsplanerna. En generell och övergripande process över olika arbetsmoment tydliggörs i bild 2.

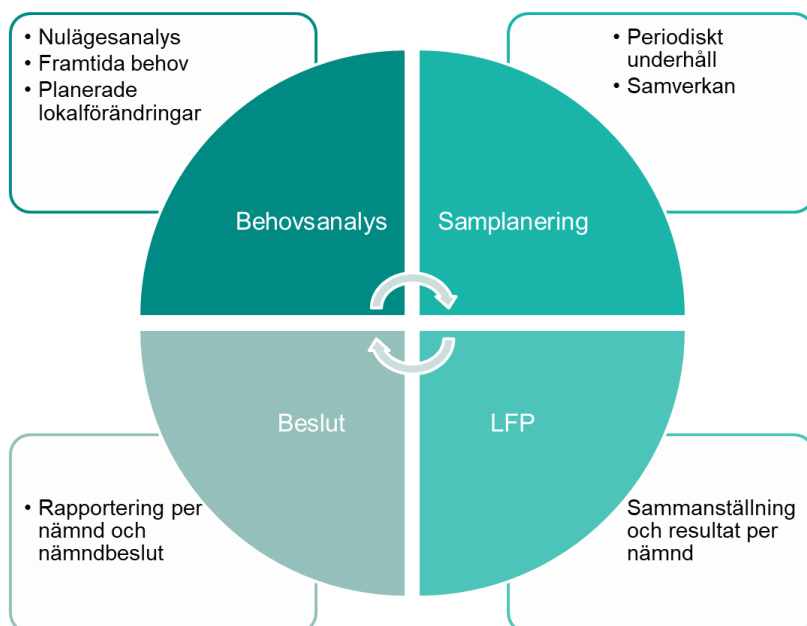


Bild 2. Generell process för nämndernas lokalförsörjningsplaner.

Nämndernas arbete med lokalförsörjning omfattar analysarbete och samordning och samverkan mellan nämnder och bolag.

Planeringsinriktningen presenteras i lokalförsörjningsplanen. Ett enskilt lokal- eller bostadsprojekt beslutas aldrig genom nämndens lokalförsörjningsplan eller lokalresursplanen.

Det är första året som nämnderna rapporterar underlagen i ILS-webb och arbetssättet är under utveckling. Förbättrade anvisningar, instruktioner och rapporteringsstöd ska bidra till att öka jämförbarheten och kvaliteten i underlagen.

Intern kontroll

Stadsledningskontoret har tydliggjort vilka processer inom lokalförsörjningsområdet som följs upp via intern kontroll inom stadens uppföljningsprocess. De områden som nämnderna ska rapportera är lokalförsörjning, lokalprojekt och hyresavtalsvård. Kontrollen och uppföljningen kommer att bidra till att identifiera stadsövergripande risker och utvecklingsområden inom lokalförsörjningen.

Arbetsprocess för lokalprojekt

Kommunstyrelsen har utvecklat en arbetsprocess för lokalprojekt inom Stockholms stad utifrån stadens projektmodell Lilla ratten. Processen fungerar som vägledning för stadens inhyrande nämnder i rollen som hyresgäst och beställare av verksamhetslokaler.

Arbetsprocessen ska användas när projekt överstiger förvaltningens egen delegation och kräver nämndbeslut. Syftet är att ge stöd genom projektets olika steg och säkerställa att hanteringen sker på ett enhetligt och strukturerat sätt inom staden. Till arbetsprocessen finns ett stödmaterial med mallar och checklistor som är anpassade för lokalprojekt.



1.3 Stadens hyreskostnader

Hyror för verksamhetslokaler och bostäder utgör en stor del av nämndernas driftskostnader. Hyreskostnadsutvecklingen påverkas i många fall av de investeringsutgifter som genereras av planerade lokalförändringar. Nämndernas planering får därmed direkt genomslag i hyran. Ökade hyreskostnader minskar de ekonomiska resurserna till övriga delar av verksamheten.

Stadens nämnder hyr totalt 2,9 miljoner kvadratmeter lokaler och bostäder, motsvarande 6,2 miljarder kronor i hyreskostnader, diagram 1. Detta är exklusive bostäder med särskild service och bostäder inom individ- och familjeomsorg. Majoriteten av dessa hyror betalas till stadens bolag. Utifrån fastighetsnämndens nya hyresmodell har hyrorna skrivits ner enligt nämndernas bedömning med 20 miljoner kronor år 2026.

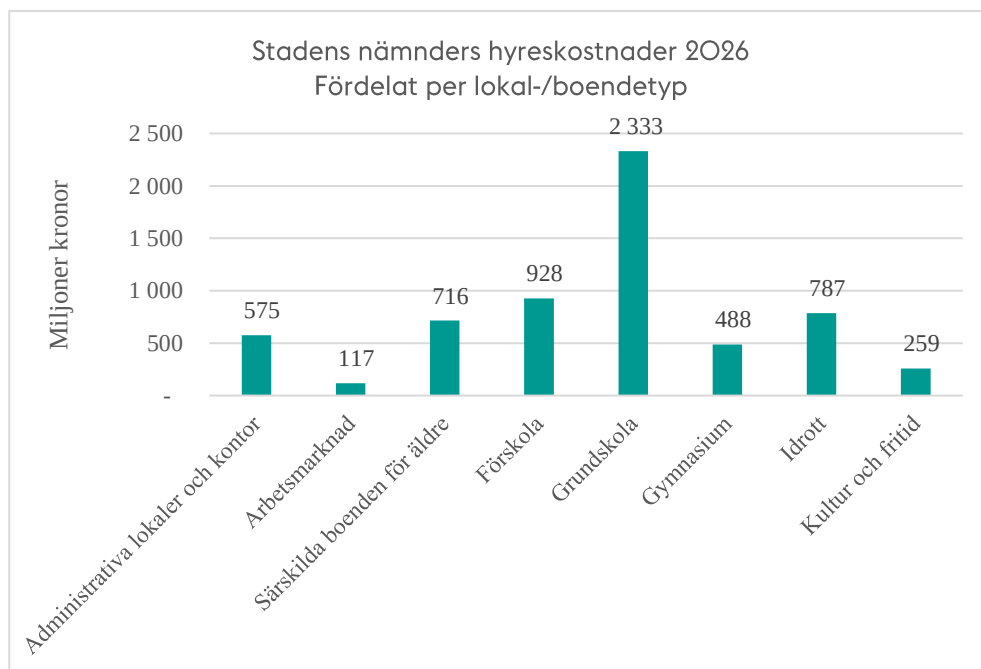


Diagram 1. Stadens totala hyreskostnader för verksamhetslokaler och boenden för äldre, brutto, 2026.

Sammanställningen tar inte hänsyn till hyresavtal mellan nämnder eller andra hyresintäkter från andrahandsuthyrning av bostäder.

Detta är utvecklingsområden inom nämndernas lokalförsörjningsplaner.

Hyreskostnadsutveckling

De senaste årens prisutveckling har inneburit kostnadsökningar för nämnderna. Inflationen påverkar nämndernas hyreskostnader för befintliga hyresavtal och prisökningar inom projekten kan, förutom att leda till en högre hyreskostnad, också leda till att projekt behöver utredas på nytt, senareläggas eller avbrytas.

För att hantera kostnadsökningarna behöver nämnderna prioritera och värdera lokalprojekt. De projekt som nämnderna bedömer nödvändiga att genomföra behöver finansieras genom en lägre total projektvolym samt minskade kostnader för befintligt bestånd genom avvecklingar.

För att följa upp stadens hyreskostnader rapporterar nämnderna bedömd hyreskostnadsutveckling. Bedömningen baseras på gällande internränta om 2,8 procent (3,16 procent gentemot stadens bolag) och utan indexreglering eller dylikt.

Stadens sammanlagda hyreskostnader för lokaler och bostäder enligt diagram 2, förväntas öka från 6,2 miljarder kronor år 2026 till 6,4 miljarder kronor år 2034 (exklusive bostäder med särskild service och bostäder inom individ- och familjeomsorg). Det motsvarar en ökning om 0,3 miljarder kronor i dagens penningvärde. Hyreskostnaden, förutsatt en antagen kostnadsutveckling om 2 procent, kan komma att öka från dagens 6 miljarder kronor till knappt 7,5 miljarder kronor år 2034. Förskole- och skollokaler står för majoriteten av stadens hyreskostnader.

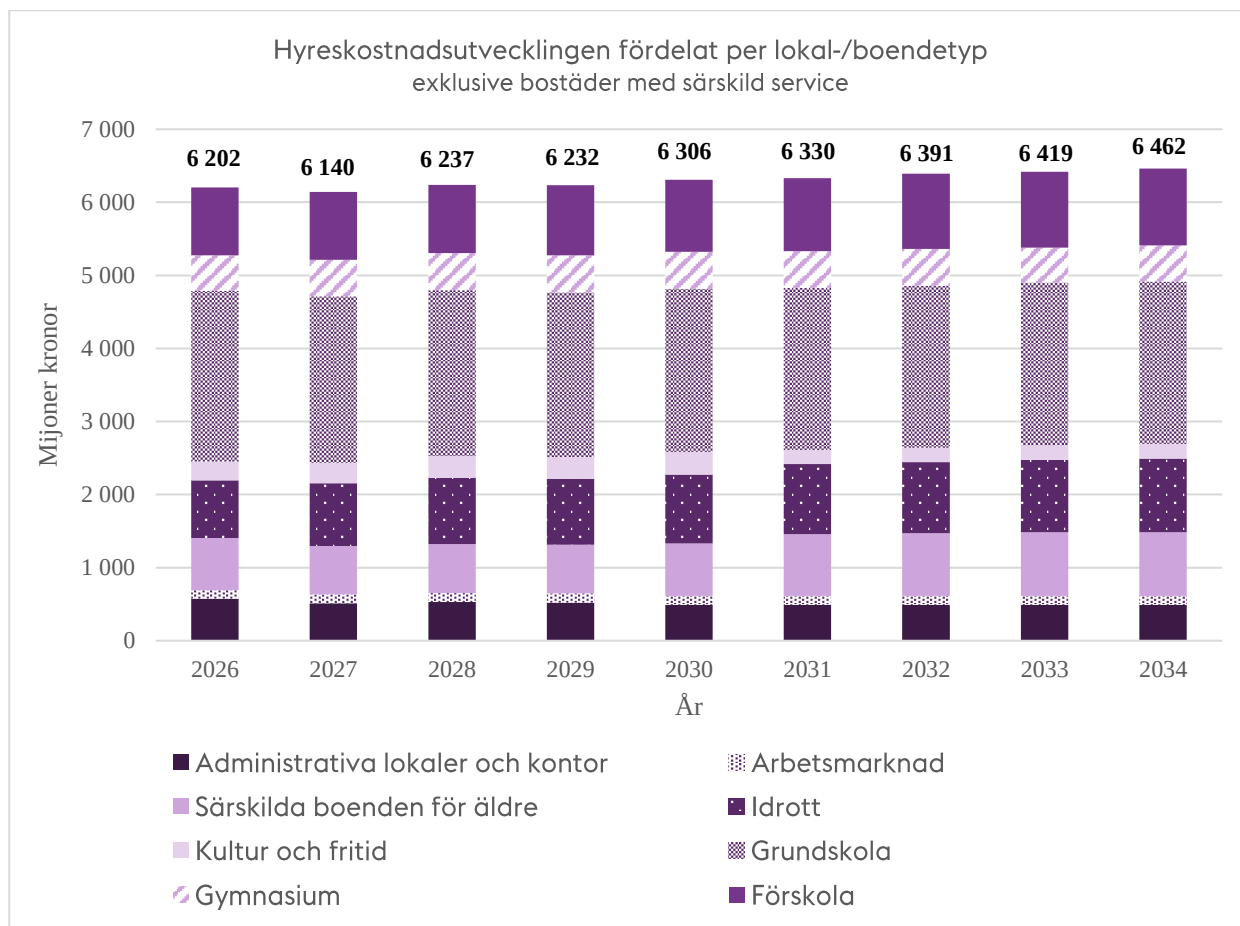


Diagram 2. Stadens hyreskostnadsutveckling baserat på nämndernas bedömning av hyreskostnader fram till år 2034 (internränta 2,8 procent, exklusive konsumentprisindex).

Redovisad hyresutveckling har inte justerats enligt fastighetsnämndens nya självkostnadshyresmodell då förutsättningar för att inarbeta den i LOIS, stadens lokaladministrativa system, ännu inte finns.

Den förväntade hyresökningen om 260 miljoner kronor är något lägre än 2025 års bedömning av hyresökningen, som då uppgick till 354 miljoner kronor fram till år 2034. Se vidare hyresutvecklingen per lokal-/boendetyp under avsnitt 2 och 3.

Samverkansavtal

Kommunfullmäktige har beslutat om samverkansavtal gällande stadens inhyrningar av Skolfastigheter i Stockholm AB (SISAB) och Micasa Fastigheter AB (Micasa). För ett hyresobjekt som omfattas av dessa avtal innebär att det inte förkommer några hyresförhandlingar mellan hyresvärd och hyresgäst eftersom hyresvillkoren är bestämda och förutsägbara. Ett liknande

förhållande finns inom idrottsområdet mellan idrottsnämnden och fastighetsnämnden.

Ett arbete pågår med att revidera samverkansavtalen med SISAB och Micasa under 2026.

Externa hyresvärdar och fastighetsägare

Majoriteten av lokaler och bostäder hyrs inom kommunkoncernen. Staden hyr även olika verksamhetslokaler genom marknadshyresavtal, det vill säga av olika externa fastighetsägare. Totalt sett har staden hyresavtal med cirka 430 olika hyresvärdar utanför kommunkoncernen.

Skillnaden mellan nämnder beror till viss del på geografisk placering och tillgången på mark. Generellt sett är hyreskostnaden per kvadratmeter högre hos privata hyresvärdar jämfört med när nämnderna hyr av fastighetsägare inom kommunkoncernen. Den genomsnittliga hyreskostnaden inom kommunkoncernen är 1 900 kronor per kvadratmeter jämfört med 2 700 kronor hos privata hyresvärdar. Arrenden och garage har exkluderats och paviljonger redovisas som extern inhyrning. Ingen viktning av beloppen har skett utifrån vilken kostnadsfördelning som gäller mellan hyresvärd och hyresgäst utifrån hyresavtalen.

För att stötta nämnderna med förhandling och avtal vid marknadshyresavtal finns den stadsövergripande hyresförhandlingsfunktion hos servicenämnden, som på uppdrag av kommunstyrelsen. Funktionen har i uppdrag att under vissa förutsättningar utföra hyresförhandlingar istället för nämnderna. Parallellt med hyresförhandlingar granskar funktionen hyresavtalsförslag och kvalitetssäkrar formalia i de uppsägningar som nämnderna tar emot eller avser att skicka.

1.4 Utvecklingsområden

Kommunstyrelsen ska genom stadsledningskontoret utveckla processer för den övergripande lokalresursplaneringen. Här presenteras ett antal utpekade stadsövergripande utvecklingsområden.

De stadsövergripande utvecklingsområden som har identifierats presenteras nedan. Utöver dessa områden framkommer rekommendationer till nämnderna i andra avsnitt i lokalresursplanen.

- Omställning
- Underhållsplanering
- Boendeplanering
- Behovsanalyser
- Samverkan
- Kapacitet i nybyggda förskolor och grundskolor

Omställning

Befolkningsutvecklingen innebär fler äldre och färre barn. Stadsledningskontoret kan konstatera att det finns risk för överkapacitet inom det pedagogiska lokalbeståndet samtidigt som det finns risk för brist av platser inom särskilda bostäder. Staden står därför inför en omställning inom lokalförsörjningen.

När befolkningsstrukturen förändras behöver nämnderna både för den egna verksamhetens räkning och för stadens behov som helhet göra strategiska bedömningar om tillfälligt vikande lokalbehov ska hanteras med avveckling, omställning eller överföring av lokalavtal till annan nämnd. Stadsledningskontoret ser att det vore önskvärt att även externa inhyrningar av strategiska lokaler analyseras inom ett kommunkoncernperspektiv innan eventuell avveckling. En del lokaler kan bli föremål för omställning till annan verksamhet inom staden och andra lokaler är att betrakta som strategiska, och kan bli svåra att få tillbaka i ett senare skede om de sägs upp. Det viktigt att de inhyrande nämnderna har kontroll över avtalstider och uppsägningsbara lokaler.

Om en nämnd inte längre är i behov av en lokal behövs ett kommunkoncernperspektiv vägas in för att minska risken för kapitalförstöring, innan nämnden beslutar om avveckling. Krav på

samråd med stadsledningskontoret inför avveckling framgår av budgetbilagan regler för ekonomisk förvaltning.

Stadsledningskontoret kan konstatera att uppsägningar av förskolelokaler hos SISAB kan orsaka tomställda lokaler vilket påverkar bolagets kostnader men även närområdet. Av de inrapporterade planerade uppsägningarna (28 förskolelokaler) har 71 procent av lokalerna en kommunal hyresvärd och 29 procent en extern hyresvärd. För en del av dessa avvecklingar som är inom kommunkoncernen pågår utredning gällande möjligheten att ställa om förskolan till annan verksamhet inom staden. Fördelningen visar på fortsatt behov av ett aktivt omställningsarbete när majoriteten av de lokaler som planeras att sägas upp finns inom kommunkoncernen. Stadsdelsnämnderna behöver också ha en medveten och välgrundad avvecklingsplanering. Stadsledningskontoret ser behov av att fördjupa analysen kring omfattningen för att eventuellt anpassa processen kring uppsägning och överlåtande av mark inom staden.

Stadsdelsnämnderna och utbildningsnämnden behöver fortsätta arbeta med prioriteringar tillsammans med bolagen. Eftersatta förskole- och skollokaler kan övervägas att lämnas när nya lokaler planeras i ersättningssyfte. Bättre anpassade lokaler kan bidra till en tryggare anpassning av verksamheten.

Staden arbetar löpande med att se över möjligheterna att anpassa och ställa om befintliga lokaler och bostäder utifrån förändrade behov. Genom att nyttja det befintliga beståndet på ett mer flexibelt sätt kan staden bidra till ett mer effektivt lokalutnyttjande och möta behovet av platser över tid. En fokusgrupp inom SAMS startades 2025 för att se över platser för nya skolor som kan användas tillfälligt eller permanent för vård- och omsorgsboenden. Arbetet låg till grund för uppstarten av SÄB och bidrog till framdrift i arbetet under 2026. Arbetet fortlöper inom ramen för SÄB.

Underhållsplanering

Underhållsplanering kan kategoriseras i periodiskt underhåll och löpande underhåll. Periodiskt underhåll avser planerat underhåll som utförs med längre periodicitet än ett år och syftar till att vidmakthålla eller återställa funktioner hos byggnaden. Det är insatser som genomförs sällan och normalt är ansvaret för planeringen av detta hyresvärdens. För marknadshyresavtalen kan hyresgästen vara ansvarig för planeringen av det inre underhållet. Löpande underhåll är vanligtvis en del av en fastighetsskötsel och innebär mindre insatser.

Det finns osäkerhet kring den periodiska underhållsplaneringen av framförallt pedagogiska lokaler och vård- och omsorgsboenden. Genom stadens konstruktion i samverkansavtalen har de inhyrande nämnderna del i planeringen utifrån ansvar för delar av underhållet men också evakueringar. De inhyrande nämnderna uppfattar ofta att hyresvärdens uppgifter om omfattning och tidplaner är osäkra. Det kan leda till att dessa aspekter saknas i nämndernas underlag till lokalförsörjningsplanen. Det periodiska underhållet kan leda till ökade hyreskostnader som i dagsläget inte redovisas i lokalresursplanen. Ett ökat underhållsbehov innebär även ökade kostnader för nämnderna utöver hyra, såsom projektledning och magasinering.

Samarbetet med bolagen behöver intensifieras under kommande år. Inom beståndet hos SISAB och Micasa finns en underhållsskuld som påverkar nämndernas kapacitet och planering av förskolor, grund- och gymnasieskolor och äldreboenden. Osäkerheter i tidplaner för renoveringar och behov av evakueringar kan påverka tillgången på platser över tid. Planeringen behöver därför vara flexibel för förändringar, samtidigt som kontinuitet i verksamheten och god framförhållning säkerställs. Stadsledningskontorets roll i underhållsplaneringen behöver bli tydligare vilket har påbörjats kring vård- och omsorgsboenden.

De inhyrande nämnderna behöver, tillsammans med bolagen, prioritera i lokalbeståndet för att nå en underhållsplanering i balans med framtida platsbehov, investering och hyreskostnad. Staden har ett arbetssätt för hur information och dialog om underhållsbehov ska ske. Stadsledningskontoret uppfattar att underhållsplaneringen är en särskild utmaning för utbildningsnämndens ekonomi men även stadsdelsnämndernas.

Boendeplanering

Särskilda boenden för äldre

Äldreboendeplaneringen har för första gången integrerats i stadens lokalförsörjningsprocess och ingår i lokalresursplanen. I samband med detta har en ny modell införts för att stärka kopplingen mellan boendeplaneringen och stadens övriga lokalförsörjning, med ett tydligare fokus på lokalperspektiv och kapacitetsbehov. Äldrenämndens ska fortsatt samordna stadsdelsnämnderna och ansvara för behovsanalysen.

Den nya modellen innebär ett förändrat arbetssätt, där stadsdelsnämnderna inför 2026 rapporterar planering och behov av vård- och omsorgsboenden i lokalförsörjningsplanerna. Den analys

som presenteras i lokalresursplanen baseras både på stadsdelsnämndernas rapportering och på äldreförvaltningens sammanställda underlag.

Bostäder med särskild service

Stadsledningskontoret ser över om bostäder med särskild service (LSS, SoL) ska omhändertas inom stadens lokalförsörjningsprocess, likt utvecklingen med särskilda boenden för äldre. Kontoret ser fördelar med att de delar som behandlar verksamhetsplanering lyfts ur boendeplaneringen och hanteras separat, likt övrig verksamhetsplanering. Det skulle innebära ett tydligare lokalförsörjningsfokus och kan underlätta planeringen av bostäderna.

Övriga bostäder inom kommunens uppdrag

Stadens försöks- och träningslägenheter, som hyrs ut till boende i andrahand av framförallt stadsdelsnämnderna, ligger i dagsläget utanför stadens lokalförsörjningsprocess. Det är reguljära bostäder som ingår i bostadsförsörjningen.

Socialnämndens övriga boendetyper, bland annat genomgångsbostäder, bostäder för hemlösa och hem för vård och boende (HVB), kan med fördel omhändertas i stadens lokalförsörjningsprocess, utvecklas i socialnämndens lokalförsörjningsplan och vidare i lokalresursplanen.

Behovsanalyser

Arbetet med att utveckla nämndernas behovsanalyser behöver fortsätta, framförallt analyser kring förskolebehovet och behovet av särskilda boenden för äldre.

Det behövs en tydligare modell för inrapportering av platsbehov och planering inom SAMS och SÄB. Kopplingen mellan behovet inom dessa forum och behovet i nämndernas lokalförsörjningsplaner behöver bli tydligare. Arbetet planeras att implementeras under 2027. Ytterligare exempel är att stötta stadsdelsnämnderna i behovsanalyser för förskolan.

Analysen kring grundskolor behöver fortsatt utvecklas för att tydliggöra utbildningsnämndens analys på stadsdelsområde och analysen av hela staden. I dagsläget presenterar nämnden behov utifrån framskrivningen av elevantalet. Nämnden redovisar därtill hur fyllnadsgraden (nyttjandegraden) förändras utifrån nämndens planerade lokalförändringar. Stadsledningskontoret saknar beskrivning av nämndens bedömning av platsbehov, och detta ser

kontoret med fördel kan kopplas till arbetet med en modell för inrapportering inom SAMS som beskrivits ovan.

Samverkan

Nämndernas samverkan kring lokaler möjliggör en effektiv lokalanvändning, det vill säga en hög nyttjandegrad och kostnadskontroll. Alla nämnder har i uppdrag att i sin lokalförsörjningsplan informera hur samverkan sker inom den egna nämnden och med andra.

Samverkan bidrar till samnyttjande och samlokalisering inom staden. Samnyttjande är när flera olika aktiviteter och funktioner genomförs inom samma plats, antingen samtidigt eller vid olika tillfället. Samlokalisering är när en eller flera av stadens verksamheter placeras i nära relation till varandra. Utgångspunkten är att stadens nämnder ska samnyttja och samlokalisera sitt lokalbestånd.

För att underlätta samverkan mellan nämnder samordnar stadsledningskontoret nätverk för att sprida information och erfarenheter inom hyres- och lokalfrågor samt etablera kontakter med kollegor.

Många nämnder lyfter behovet av en ökad samverkan med stadens fastighetsägande bolag och nämnder, i syfte att stärka helhetssynen och hålla nere hyreskostnaderna. Nämnderna lyfter även utmaningar kopplat till den demografiska utvecklingen. Färre barn och fler äldre ökar behovet av samverkan kring lokaler och bostäder.

Nämnderna beskriver att behov skiftar över tid och att användningen av lokaler bör kunna anpassas utifrån behov. Ökad samverkan i lokalfrågor mellan stadsdelsnämnder som angränsar till varandra samt med facknämnder skulle kunna bidra till detta. Även samverkan inom stadsutvecklingsområden kan möjliggöra en flexibel användning av pedagogiska lokaler.

Stadsledningskontoret ser en möjlighet till ökad samverkan mellan idrott och kultur. I anläggningar där idrott och kultur samlas i samma byggnad, uppstår synergieffekter som kan stärka anläggningens roll som mötesplats. När idrott och kultur kombineras kan byggnaden bli en plats för aktivitet och en social nod.

Kapacitet i nybyggda förskolor och grundskolor

För att begränsa hyreskostnaderna behöver nyttjandegraden i beståndet vara hög. En genomlysning i lokalresursplanen 2025 visade att nämndernas beslutade kapacitet i nämnd för nya förskolor och grundskolor är lägre än kapaciteten som planeringen utgår ifrån och det faktiska barnantalet som vistas i lokalerna.

Utbildningsnämnden presenterar att skolans organisation och klasstorlekar påverkar kapaciteten och att rektor är beslutande om skolans organisation. En generell uppfattning med traditionell klassorganisation är 28 elever per klass i årskurs F-6 och 30 elever i årskurs 7–9, totalt 858 elever. Detta innebär att det kan finnas nämndbeslut för en skola i F-9 för 900 elever men att kapaciteten skrivits ner. Under den period som granskats gäller det Bobergsskolan och Kämpetorpsskolan. Nämndens kapacitetsöverenskommelser tar också hänsyn till skolors socioekonomiska index. Skolor med högt socioekonomiskt index kompenseras ekonomiskt och använder ofta bidraget till att minska klasstorlekar. Därutöver påverkas kapaciteten av anpassad grundskola.

Flera stadsdelsnämnder redovisar att antalet inskrivna barn i nybyggda förskolor ofta är lägre än kapaciteten om 18 barn per avdelning. Differensen mellan kapacitet och antal inskrivna barn kan bland annat kopplas till säsongsvariationer som innebär att fler barn är inskrivna på våren än på hösten.

Stadsledningskontoret kan konstatera att skillnaden mellan kapacitet i nämndbeslut för nya förskolor och grundskolor jämfört med den kapacitet som nämnderna planerar utifrån, bottnar till viss del i diskrepansen mellan teknisk kapacitet och verksamhetskapacitet. Lokalytan är fortsatt densamma och det är en organisatorisk utmaning att nå full nyttjandegrad. Stadsdelsnämnderna och utbildningsnämnden behöver fortsätta följa upp kapacitet och nyttjandegrad i förskolor och skolor.

Avsnitt 2:

Särskilda boendeformer

Stockholms stad har ett ansvar för att planera för och tillhandahålla särskilda boendeformer för personer med behov av stöd, service eller omvårdnad. Dessa boendeformer är en viktig del av stadens samlade välfärdsuppdrag och kräver en långsiktig och samordnad planering utifrån förändrade behov i befolkningen.

Avsnittet redovisar behov, kapacitet och planering per boendetyp samt övergripande bedömningar och rekommendationer till nämnderna.

Bostäder som omfattas:

- Särskilda boenden för äldre
- Bostäder med särskild service enligt SoL och LSS
- Boendeformer inom socialnämndens ansvarsområde

2.1 Bakgrund

Särskilda boendeformer är en central del av Stockholms stads lokalförsörjningsarbete och omfattar flera målgrupper med olika behov av stöd, service och omvårdnad. Behoven påverkas av demografiska förändringar och utvecklingen inom respektive verksamhet, samtidigt som planeringsförutsättningarna skiljer sig åt mellan boendeformerna.

Samtliga särskilda boendeformer utgör stadsgemensamma resurser och riktar sig till personer som, efter prövning, har behov av stöd i sitt boende. En översikt av kategorierna redovisas i tabell 5.

Särskilda boenden för äldre	Vård- och omsorgsboenden, inklusive korttidsplatser och profilboenden
	Servicehus
Särskilda bostäder LSS, SoL	Gruppboestad LSS
	Serviceboestad LSS
	Gruppboestad SoL
	Serviceboestad SoL
	Stödboende
Boendeformer inom socialnämndens ansvarsområde (exempel)	Genomgångsbostäder
	Hem för vård och boende (HVB)
	Boende för vuxna hemlösa
	Stödboende

Tabell 5. Matris över särskilda boendeformer.

Tidigare års planering av särskilda boenden för äldre presenterades i äldreboendeplanen. Från och med 2026 ingår särskilda boenden för äldre i stadens samlade lokalförsörjningsprocess. Vård- och omsorgsboenden utgör den största delen av behovet och avser boende med heldygnsomsorg för personer med omfattande vård- och omsorgsbehov.

Kommunfullmäktige har gett kommunstyrelsen i uppdrag att samordna stadens utbyggnad av vård- och omsorgsboenden. Samordnad äldreboendeplanering (SÄB) etablerades 2026 och är en stadsövergripande arbetsprocess för att stärka planering och genomförande i samverkan mellan berörda nämnder och bolag.

Bostäder med särskild service enligt SoL och LSS avser bostäder med tillgång till stödinsatser för personer med funktionsnedsättning. Boendeformer inom socialnämndens ansvarsområde, såsom stödboenden, riktar sig till personer som behöver stöd i att etablera eller återfå ett eget boende och kännetecknas ofta av mer tidsbegränsade insatser.

Lokalförsörjningen kring socialnämndens boendeformer kommer att utvecklas framöver. Nämnden kommer att fortsätta se över formerna för en boendeplanering för de målgrupper där det idag saknas, till exempel hemlösa i behov av olika boendeformer. Vidare har nämnden ambitionen att ta fram ett funktionsprogram för dessa boendeformer innehållande utformning av lokaler och inredning samt mer robusta och säkra boenden.

2.2 Planeringsförutsättningar för särskilda boendeformer

Planeringsförutsättningarna för särskilda boendeformer varierar mellan nämnderna beroende på befolkningsutveckling, geografiska förhållanden och tillgång till mark samt enskilda utförare inom valfrihetssystemet (LOV).

Befolkningsutveckling

Enligt Stockholms stads befolkningsprognos från 2025 väntas stadens befolkning öka med 62 100 personer till lite mer än en miljon invånare år 2034. Samtidigt ökar antalet äldre kraftigt vilket skapar behov av vård- och omsorgsboenden samt andra insatser riktade till äldre. Antalet personer i åldern 65–79 år beräknas öka med 21 100 personer och gruppen 80 år och äldre ökar med 21 200 personer fram till 2034.

Äldrenämnden ansvarar för behovsbedömningen vid planering av särskilda boenden för äldre. Nämnden beställer äldreframskrivningen av SWECO och den utgör ett viktigt planeringsunderlag. Den tar dock inte hänsyn till förändringar i utbud, exempelvis nyetableringar, avvecklingar eller förändrade driftsformer.

Stadsledningskontoret konstaterar att en ökad andel äldre även kan leda till ett ökat behov av lokaler för exempelvis hälsofrämjande insatser, seniorverksamhet och hemtjänst inom stadsdelsnämnderna.

Socialnämnden beställer årligen en långsiktig behovsprognos för särskilda boenden enligt SoL och LSS. Antalet vuxna i dessa boendeformer har ökat kontinuerligt sedan 2014, och antalet insatser har ökat med 19 procent de senaste tio åren. Tillsammans med den demografiska utvecklingen pekar detta på ett fortsatt växande behov av anpassade boenden och lokaler inom social omsorg.

Övriga förutsättningar som påverkar behovet

Inom fastighetsbeståndet hos Micasa Fastigheter AB (Micasa) finns ett omfattande renoverings- och underhållsbehov, vilket enligt flera stadsdelsnämnder påverkar både kapaciteten och planeringen av äldreboenden. Se vidare avsnitt 1.4 *Utvecklingsområden*.

Behovet av vård- och omsorgsboenden är inte strikt geografiskt bundet. Det möjliggör en viss flexibilitet i lokalisering av nya vård- och omsorgsboenden utifrån genomförbarhet. Samtidigt behöver planeringen ta hänsyn till tillgång till kollektivtrafik, attraktiva lägen för personal samt möjliggöra sociala kontakter och besök från anhöriga.

Boendeformer inom socialnämndens ansvarsområde planeras utifrån delvis andra förutsättningar än särskilda boenden för äldre. Behoven är ofta individuella och mer geografiskt bundna, samtidigt som efterfrågan kan variera över tid. Till exempel påverkas behovet av boenden för nyanlända av att migrationen till Sverige har minskat under de senaste åren på grund av omvärldsfaktorer och politisk inriktning på riksnivå. Socialnämnden följer noggrant utvecklingen i världen, massflyktsdirektivet och förslagen i mottagandeutredningen för att kunna möta nya eller förändrade behov av bostäder.

2.3 Hyreskostnader för särskilda boendeformer

Hyreskostnaderna för samtliga särskilda boendeformer är inte ännu fastställt eftersom boenden med särskild service och boendeformer inom socialnämndens ansvarsområden inte ingår fullt ut i stadens

lokalförsörjningsprocess än. Målet är att samtliga särskilda boendeformer ska ingå i analysen kring nämndernas hyresutveckling framöver. Årets plan omfattar därför främst särskilda boenden för äldre.

Hyreskostnaderna för vård- och omsorgsboenden förväntas öka under de kommande åren. Utvecklingen av hyrorna inom dessa boendeformer kommer i stor utsträckning att driva stadsdelsnämndernas totala hyreskostnader. En sammanställning av nämndernas bedömningar visar att hyreskostnaderna, i dagens penningvärde, väntas öka med 160 miljoner kronor fram till år 2034 på grund av nybyggnation och renoveringar av befintliga boenden.

För närvarande pågår förstudier, utredningar samt inriktnings- och genomförandebeslut i olika skeden för flera nybyggnadsprojekt samt för ett flertal renoverings- och ombyggnadsprojekt. När fler projekt avancerar i planeringsprocessen så erhåller nämnden en tydligare bild av de framtida hyreskostnaderna.

Hyreskostnadsutveckling per plats

Inflationen har pressat upp kostnaderna för nybyggnad, tillbyggnad och ombyggnad. Kostnadseffektiva renoveringar av befintliga boenden är därför avgörande för att uppnå en hållbar hyresutveckling, särskilt då behovet av platser väntas öka framöver.

För att följa hyresutvecklingen för vård- och omsorgsboenden har stadsledningskontoret sammanställt årshyreskostnaden per boendeplats. Hyreskostnaderna är summerade och innehåller boenden som drivs i kommunal regi samt boenden som drivs på entreprenad. Diagram 16 visar stadsdelsnämndernas bedömning av totala hyresutvecklingen per vård- och omsorgsplats.

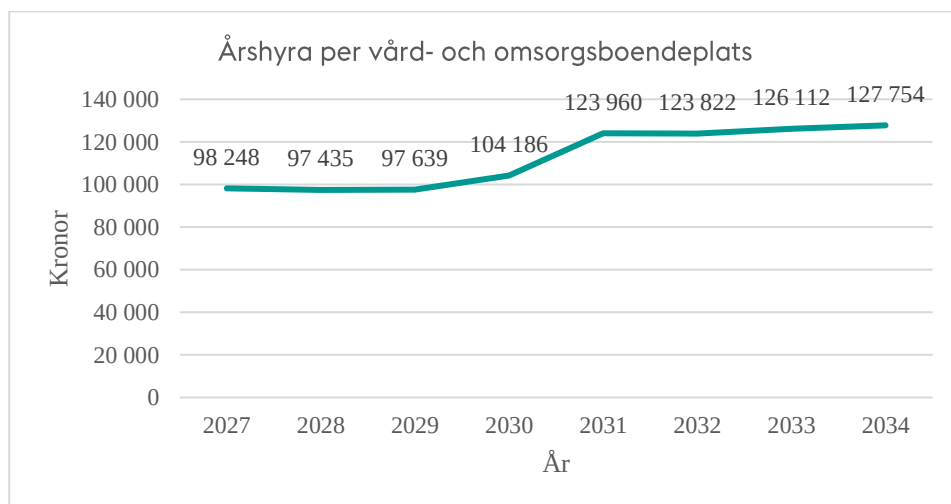


Diagram 16. Utveckling av total årshyra per plats för vård- och omsorgsboenden fram till år 2034, oavsett regi.

Enligt stadsdelsnämndernas redovisning i tabellen ovan beräknas hyreskostnaden per plats öka med 30 procent i dagens penningvärde mellan år 2027 och 2034, vilket motsvarar en ökning på 30 000 kronor per plats. Hyreskostnaderna för boendeformen servicehus förväntas minska kommande år eftersom flera utreds för ombyggnation till vård- och omsorgsboenden.

Stadens övergripande bedömning är att planerade tillskott inte räcker och att ytterligare kapacitet behöver planeras inom ramen för SÄB. Dessutom har inte alla kommande renoveringar fullt ut utretts, vilket innebär att deras kostnadsbild ännu inte har införlivats i nämndernas prognos för hyreskostnadsutvecklingen.

2.4 Sammanställning per boendetyp

Särskilda boenden för äldre

Särskilda boenden för äldre omfattar vård- och omsorgsboenden inklusive profil- och korttidsboenden samt servicehus. Av dessa utgör vård- och omsorgsboenden den största delen av omsorgsbehovet och är därför i fokus i denna lokalresursplan.

Vård- och omsorgsboenden

Äldreförvaltningen ansvarar för behovsanalysen och samordnar stadsdelsnämndernas planering. Lokalresursplanen baseras på nämndernas rapportering samt äldreförvaltningens analys och underlag.

I nuläget finns 4 900 platser i vård- och omsorgsboenden lokaliserade inom Stockholms stad, varav omkring 2 700 drivs i kommunal regi och 2 200 i enskild regi. Med kommunal regi avses boenden där staden är huvudman för verksamheten, medan enskild regi avser boenden som drivs av privata utförare. Utöver dessa finns ytterligare omkring 2 800 platser i boenden utanför stadens geografiska gränser som är valbara för stadens invånare inom ramen för valfrihetssystemet (LOV).

Behovet av vård- och omsorgsboenden förväntas öka kraftigt till följd av den demografiska utvecklingen. Antalet personer med behov av plats i vård- och omsorgsboende beräknas öka från 6 300 år 2027 till 8 300 år 2034, och vidare till omkring 11 000 år 2045.

För att möta utvecklingen planeras under perioden 2027–2034 ett tillskott om 430 platser i kommunal regi och 350 platser i enskild regi. Trots detta kvarstår ett underskott om 1 500 platser. Hur detta underskott ska hanteras kommer att vara en central fråga i det fortsatta planeringsarbetet, där behov av ytterligare utbyggnad och effektivare nyttjande av befintlig kapacitet behöver beaktas. Under perioden 2035–2045 tillkommer ytterligare 2 500 personer med behov av plats.

Utbyggnadsbehovet motsvarar omkring 48 nya vård- och omsorgsboenden fram till år 2045. För att uppnå den i kommunfullmäktiges budget angivna fördelningen mellan platser i kommunala respektive externa fastigheter (60/40) behövs en utbyggnad i kommunal regi motsvarande 11 nya boenden till år 2034 och ytterligare 18 boenden till år 2045. Behovet är relativt jämnt fördelat över prognosperioden, vilket motsvarar en utbyggnadstakt om ett till två boenden per år.

Stadsledningskontoret har sammanställt stadsdelsnämndernas rapportering av vård- och omsorgsboenden i stadsdelsregionerna:

- Innerstaden (Norra innerstaden, Kungsholmen, Södermalm)
- Västerort (Bromma, Hässelby-Vällingby, Järva)
- Västra söderort (Hägersten-Älvsjö, Skärholmen)
- Östra söderort (Enskede-Årsta-Vantör, Farsta, Skarpnäck)



Utvecklingen varierar inom regionerna. I vissa områden sker en kraftig ökning av antalet äldre, vilket driver behovet av nya platser. I andra delar är situationen mer balanserad på kort sikt, där befintlig kapacitet bedöms kunna möta behovet, under förutsättning att inga större kapacitetsminskningar uppstår. Flest platser i vård- och omsorgsboenden finns idag i innerstaden, där förutsättningarna för nyetablering samtidigt är begränsade.

Samtliga regioner befinner sig i en omställningsperiod där befintliga boenden avvecklas, ersätts eller rustas upp samtidigt som efterfrågan ökar. Detta innebär att kapaciteten periodvis kan vara ansträngd, särskilt i samband med ombyggnationer och evakueringar.

Som en del av arbetet med att möta dessa behov pågår projektet *De gamlas hem*, som är en stadsgemensam evakueringslösning. Kommunstyrelsen, genom stadsledningskontoret, hyr in lokaler i fastigheten *De gamlas vänner 7*, där flera stadsdelsnämnder kommer att kunna hyra in sig när olika verksamheter behöver evakueras under renovering eller ombyggnation. Lösningen syftar till att säkerställa kontinuitet i verksamheterna under perioder av omställning.

Enligt äldreförvaltningen bedöms närliggande behov kunna omhändertas inom äldreomsorgens ordinarie verksamheter. Det pågår även en översyn av möjligheten att använda paviljonger för korttidsplatser, vilket kan bidra till att frigöra fler platser i vård- och omsorgsboenden.

Sammantaget bedöms de planerade tillskotten inte vara tillräckliga för att möta det långsiktiga behovet, och ytterligare tillskott kommer att krävas, särskilt under den senare delen av planeringsperioden. Ytterligare kapacitet behöver preciseras inom ramen för den samordnade äldreboendeplaneringen, SÄB.

Servicehus

Servicehus är en boendeform för äldre som har behov av viss trygghet och service, men som fortfarande har en relativt hög grad av självständighet. Den boende har en egen lägenhet med tillgång till gemensamma utrymmen, sociala aktiviteter och personal. Idag finns 510 servicehusplatser. Enligt regionernas redovisning är servicehusen en boendeform i tydlig nedgång. Få nyetableringar planeras samtidigt som flera befintliga servicehus avvecklas eller omvandlas i samband med renovering.

Korttidsplatser

Korttidsboende, eller korttidsplats, är en tillfällig insats som erbjuds under en begränsad period. Det riktar sig till personer som har ett tillfälligt ökat behov av vård och omsorg, exempelvis efter en sjukhusvistelse. I Stockholms stad finns korttidsplatser integrerade i befintliga vård- och omsorgsboenden, och idag uppgår antalet till 230 platser, inklusive upphandlade alternativ.

Samordnad äldreboendeplanering (SÄB)

Den planeringsinriktning som tagits fram inom SÄB visualiseras i kartorna i bilaga 1 och ger en överblick av stadens utbyggnadsbehov av vård- och omsorgsboenden i kommunal regi. Kartorna ska utgöra ett gemensamt underlag för stadens prioriteringar och bidra till en samlad styrning av utbyggnaden. Samtidigt behöver platser och projekt kontinuerligt konkretiseras och omprövas utifrån förändrade förutsättningar och nya genomförandemöjligheter.

Utöver redan beslutade projekt planeras för ett tillskott om ytterligare 740 platser fram till år 2034 och 2 440 platser till år 2045. Tillskotten avser både nybyggnation och utbyggnad av befintliga boenden. För nya projekt görs ett generellt antagande om

80 platser per boende. Det krävs ett nettotillskott om 10 platser för att kapacitetsökningen ska framgå av kartorna.

Stadsledningskontoret och äldreförvaltningen bedömer att planeringsinriktningen inom SÄB i huvudsak motsvarar behovet av kapacitetstillskott i kommunal regi. Samtidigt finns ett tydligt glapp mellan den övergripande planeringsinriktningen och identifierade, genomförbara projekt. De kartor som tagits fram inom SÄB visualiserar behov och önskad utbyggnad, men innehåller i nuläget ett begränsat antal konkretiserade projekt och identifierade tomter.

Detta innebär att genomförandet riskerar att förskjutas, vilket kan medföra ett ökat behov av tillfälliga lösningar, exempelvis paviljonger. Förutsättningarna påverkas även av tillgång till lämplig mark, långa planprocesser och ökade produktionskostnader, vilket ställer krav på god framförhållning i planeringen. Därtill medför nyproduktion höga hyreskostnader som belastar stadsdelsnämndernas budgetar. Det fortsatta arbetet inom SÄB ska inriktas mot att:

- Säkerställa tidiga och träffsäkra lokaliseringsbedömningar.
- Omsätta planeringsinriktningen i konkreta och genomförbara projekt.
- Utveckla strategier för att hantera kortsiktig kapacitetsbrist.
- Skapa en helhetsbild av utbyggnadsbehovet som integrerar både kommunala och enskilda projekt.

Bostäder med särskild service (LSS, SoL)

Socialnämnden ansvarar för att sammanställa den stadsövergripande boendeplaneringen som omfattar bostäder enligt socialtjänstlagen (SoL), bostäder med stöd och service till vissa funktionshindrade (LSS) samt stödboende.

Syftet med boendeplanen är att öka möjligheterna att planera och tillgodose brukares behov och önskemål vad gäller bostäder med särskild service inom lagen (2008:926) om valfrihetssystem (LOV). Lagen reglerar vad som ska gälla för kommuner som överlåter valet av utförare till den enskilde brukaren.

Socialnämnden har sammanställt den övergripande boendeplaneringen i sin lokalförsörjningsplan i syfte att öka förståelse och kopplingen till övriga lokalförsörjningsområdet.

I Stockholms stads LOV finns 1 400 bostäder med särskild service LSS för vuxna, 200 bostäder med särskild service SoL, samt 165 platser på stödboende. För barn och unga i behov av bostad med särskild service LSS finns 65 platser inom LOV.

Stadsledningskontoret konstaterar att antalet har ökat med totalt 130 bostäder sedan 2025 års rapportering. Underskottet är idag 760 platser för vilka stadsdelsnämnderna har tecknat individuella avtal med privata leverantörer utanför LOV.

Under prognosperioden förväntas antalet bostadsbedömda boendebeslut för vuxenboende LSS att öka med 19 procent till 2 400 stycken år 2035. Prognosen för barn i behov av boende varierar mellan 70 och 75 boende under perioden. För boende inom SoL väntas små variationer och antalet beslut förväntas uppgå till nästan 300 stycken fram till år 2035. Antal platser i stödboende förväntas uppgå till 345 personer under samma period.

För närvarande pågår nybyggnadsprojekt motsvarande 1 300 nya boendeplatser. En del av färdigställandet av dessa platser sträcker sig bortom den nuvarande planperioden. Under de kommande tre åren, 2026–2028, beräknas i genomsnitt 55 nya boendeplatser tillskapas årligen. För att möta det ökande behovet av bostäder med särskild service krävs en fortsatt hög planeringstakt.

Mellan år 2027 och 2034 finns total 114 aktiva projekt motsvarande 80 nya boendeplatser. Det rådande marknadsläget skapar osäkerhet i genomförandet och flera projekt har pausats eller utgått ur planeringen. Socialnämnden har deltagit i exploateringskontorets prioriteringsarbete kring stadens projektportfölj och socialnämnden arbetar vidare med att identifiera ersättningsprojekt.

För att snabbare tillgodose behovet av bostäder med särskild service och minska beroendet av nyproduktion arbetar socialnämnden aktivt med att möjliggöra om- och tillbyggnadsprojekt i befintliga fastigheter. Genom att utnyttja redan existerande fastigheter kan fler boendeplatser skapas inom en kortare tidsram och med större flexibilitet.

Socialnämnden föreslår att beställaransvaret utökas för att i större utsträckning även gälla beställningar för om- och tillbyggnationer. Stadsledningskontoret konstaterar att fler bostäder behöver skapas, både i befintliga fastigheter och i nyproduktion och att socialnämnden ska säkerställa att beställaransvaret fullföljs enligt kommunfullmäktiges budget 2026. För detta arbete krävs en effektiv samverkan med stadsdelsnämnderna och stadens bolag.

Boendeformer inom socialnämndens ansvarsområde

Socialnämnden ansvarar bland annat för skyddade boenden, hem för vård eller boende (HVB), genomgångsbostäder, vuxna hemlösa personer och personer med skadligt bruk och beroende. Nämnden har även ett tak-över-huvudet-garanti enligt kommunfullmäktiges budget.

Av socialnämndens samtliga hyresavtal avser 80 procent lägenheter, exempelvis försöks- och träningslägenheter.

Under den första planeringsperioden avser nämnden att etablera ytterligare boenden för barn och ungdomar i egen regi. Nämnden utreder även boende för hemlösa med mer långsiktiga insatser, för att på sikt motverka behoven av akutboende. Nämnden planerar även för ytterligare hem för vård och boende med inriktning mot flickor. Under 2026 avser nämnden att avveckla tillfälliga boenden för nyanlända. Verksamheter som är samlokaliserade på Medborgarplatser behöver nya lokaler från år 2028.

Samtidigt beskriver socialnämnden att boenden även behöver evakueras i samband med underhållsåtgärder och att detta kommer att påverka nämndens hyreskostnader.

Rekommendationer för särskilda boendeformer

Särskilda boenden för äldre

Det är första året som särskilda boenden för äldre ingår i sin helhet i lokalresursplanen. Arbetet kommer att vara en process kommande år och är ett identifierat utvecklingsområde.

Stadsdelsnämnderna behöver regelbundet stämma av kommande planerade boenden med äldrenämnden och underhållsbehovet med Micasa.

För att stärka kopplingen mellan planeringsinriktning och genomförande ska nämnderna tillämpa stadens gemensamma arbetsprocess för lokalprojekt. Processen ska användas för att säkerställa en enhetlig och strukturerad hantering av projekt, med tydliga beslutsunderlag, prioriteringar och en förbättrad ekonomisk uppföljning i samtliga skeden.

Bostäder med särskild service

Fler bostäder behöver skapas i både befintliga fastigheter och i nyproduktion.

Förskolelokaler kan komma att frigöras i och med nedgången av antalet barn. Möjligheten att ställa om förskolelokaler till bostäder med särskild service ska fortsätta. Prioriterat är friliggande förskolebyggnader.

Stadsdelsnämnderna behöver regelbundet stämma av kommande planerade bostäder med socialnämnden.

Boendeformer inom socialnämndens ansvarsområde

Boendeplaneringen för insatser för vuxna hemlösa och hem för vård och boenden för barn och ungdom kan med fördel utvecklas och ingå i socialnämndens lokalförsörjningsplan för att integreras i stadens lokalförsörjningsprocess.

Avvecklingar inom kommunkoncernen ska samrådats med stadsledningskontoret, även exempelvis bostäder/lokaler för nyanlända.

Avsnitt 3:

Verksamhets- lokaler

Stockholms stads verksamheter ska bedrivas i ändamålsenliga, kostnads-, area- och energieffektiva lokaler. Stadens lokaler ska planeras för att bidra till verksamheternas behov på kort och lång sikt.

I avsnittet följer en sammanställning per lokaltyp följt av rekommendationer till nämnderna.

Lokaltyperna är:

- Administrativa lokaler och kontor
- Arbetsmarknad
- Idrott
- Kultur och fritid
- Pedagogiska lokaler – förskola, grundskola och gymnasium

3.1 Planeringsförutsättningar för verksamhetslokaler

Nämnderna har olika förutsättningar inom lokalförsörjningen beroende på verksamhetsområde, lokalbehov och geografi. Utöver prognoser och framskrivningar behöver nämnder ofta ta hänsyn till exempelvis avstånd, inskrivningsgrad och externa aktörers utbud eller agerande.

Här beskrivs övergripande förutsättningar för verksamhetslokaler och som framgått av nämndernas lokalförsörjningsplaner.

Befolkningsutveckling

Stadsledningskontoret beställer årligen stadens befolkningsprognos samt framskrivningar av antalet barn och elever i förskola, grundskola och gymnasium. Framskrivningarna beskriver behovet av antalet platser utifrån dagens förutsättningar och antar inte att förutsättningar kan ändras, som till exempel nedläggningar eller förändring av regi.

Befolkningen i Stockholms stad förväntas öka enligt stadens senast befolkningsprognos 2026 men i långsammare takt än tidigare prognoser. Stadens lokalhållning behöver anpassas utifrån de behov som finns i olika åldersgrupper och som därav påverkar behovet av verksamhetslokaler. Kommande år är det framförallt förändringar i antal barn och äldre som påverkar lokalförsörjningen.

Antalet barn i förskoleålder (1–5 år) förväntas minska fram till år 2029 med anledning av lågt barnafödande. Därefter väntas en viss ökning och år 2034 förväntas antalet barn i förskoleålder vara något över dagens nivå. Antalet barn i grundskoleålder (6–15 år) förväntas minska med 14 000 barn under samma period. Barn och unga påverkar främst planeringen av förskolor, skolor samt idrottsbehovet.

Enligt förskoleframskrivningen förväntas antalet barn i förskolan minska de kommande åren. Efter år 2029 förväntas antalet barn åter öka och 2034 förväntas antalet barn i förskola vara något över dagens nivå.

Elevantalet i grundskolan förväntas minska med 12 600 elever under kommande tio år enligt elevantalsframskrivningen varav 9 500 elever i stadens kommunala grundskolor. Enligt utbildningsnämnden är det än så länge oklart hur elevantalsminskningen kommer att påverka fristående skolors antagning och dess påverkan för kommunala skolornas elevantal. Generellt finns ett omfattande behov av att minska lokalbeståndet i många delar av staden enligt nämnden.

Elevantalet i stadens gymnasieskolor förväntas att nå sitt högsta elevantal år 2028 enligt utbildningsnämnden. Därefter minskar elevantalet även i gymnasiet. År 2034 förväntas en minskning med 200 elever i kommunala gymnasieskolor. Även antal stockholmselever i gymnasieskolor i andra kommuner förväntas minska. Andelen stockholmselever har ökat med en procentenhet till 40 procent som effekt av nyöppnade Slakthusområdet.

Stadsledningskontorets handbok i behovsanalyser för förskola och skola är stöd till nämnderna för att öka kvalitet, likvärdighet och samverkan. Handboken kan även i tillämpliga delar användas vid behovsanalyser för exempelvis bostäder.



Övriga förutsättningar som påverkar stadens lokalbehov

Behovet av renovering och underhåll i stadens verksamhetslokaler förväntas påverka de flesta nämnder med större lokalbestånd. Underhållsbehovet är stort inom förskola, skola men även inom kultur och fritid såsom bibliotek och kulturskolans lokaler. Mer om stadens underhållsbehov presenteras i kapitel 1.4 Risker.

Organisatoriska förändringar påverkar nämndernas behov och planering. Lokalplanering och organisatorisk planering behöver ske simultant, med god framförhållning, för att säkerställa att förändringar sker vid rätt tidpunkt.

Inom utbildningsnämndens verksamhetsområden är en likvärdig skola en avgörande planeringsförutsättning. Det handlar om tillgång till en skola nära hemmet, likvärdig tillgång till lokaler och ur ett barnrättsperspektiv rätt till inflytande och icke-diskriminering. Hemkommunansvar och platsgaranti inom pedagogiska verksamhetsområden medför att staden ofta behöver ha tillgång till lediga platser i verksamhetslokalerna inom den kommunala huvudmannens organisation. Inom gymnasiet omfattar hemkommunansvaret introduktionsprogram och anpassad gymnasieskola.

Klimatförändringar kan påverka behovet och planeringen av verksamhetslokaler. Ett exempel är ökad temperatur och fuktighet som ökar risken för mögel- och insektsangrepp i stadens arkiv. Stadsarkivet ska därför undersöka alternativ för att ytterligare förebygga skadedjur. Utbildningsnämnden redogör även sitt arbete med miljö- och hälsoskyddsnämnden kring hanteringen av värmeböljor.

Migrationen till Sverige har minskat under de senaste åren vilket påverkar lokalbehovet utifrån socialnämndens och arbetsmarknadsnämndens verksamheter.

Servicenämnden ska etablera en återbrukscentral för byggmaterial för stadens verksamheter. Staden har också genom servicenämnden centrala beredskapslager. Om kommunernas ansvar att tillhandahålla livsmedel och medicinskt förbrukningsmaterial utökas innebär det ökat behov av lagerlokaler.

3.2 Hyreskostnader för verksamhetslokaler

Hyreskostnadsutvecklingen för verksamhetslokaler baseras på nämndernas bedömning som ska omfatta framtida planerade lokalförändringar. Förskolor och skolor följs upp genom årshyreskostnad per plats över tid.

Den största hyresposten inom verksamhetslokaler är pedagogiska verksamhetslokaler. Hyreskostnaden för förskolor bedöms öka med 123 miljoner kronor fram till år 2034. Majoriteten av ökningen sker i Bromma, Enskede-Årsta-Vantör, Hägersten-Älvsjö, Järva samt Norra innerstaden där en befolkningsökning uppstår i nybyggnationsområden under perioden som kräver lokalresurser. Störst hyresökning förväntas ske i Järva. Hyresökningarna är delvis kopplade till områden där flest bostäder förväntas utvecklas. I Järva planeras flest bostäder färdigställas under åren 2026–2029, åren därefter, 2030–2034 planeras flest bostäder färdigställas i Enskede-Årsta-Vantör. Båda nämnderna tillhör de nämnder som rapporterar högst hyresutveckling under hela prognosperioden.

För grund- och gymnasieskolor beräknas hyreskostnaderna för utbildningsnämnden att minska fram till år 2034 med 105 miljoner kronor. Nämnden rapporterar en minskad hyreskostnad om 116 miljoner kronor för grundskolan fram till år 2034 på grund av färre skolelever och minskat behov av lokalresurser. Inom gymnasieskolan förväntas hyreskostnaderna öka med 11 miljoner kronor under perioden.

Idrottsnämndens totala hyreskostnad uppgår till 787 miljoner kronor år 2026 och förväntas öka, enligt nämndens bedömning, till drygt 1 miljard kronor år 2034. Ökningen beror främst på kapitalkostnader för pågående och planerade investeringar som ger årliga hyreshöjningar. Hyreskostnaden ökar främst genom inhyrningar hos fastighetsnämnden.

Den totala hyreskostnaden för lokaler inom arbetsmarknadsområdet bedöms öka marginellt från 117 miljoner kronor år 2026 till 122 miljoner kronor 2034. Ökningen beror främst på arbetsmarknadsnämndens nya inhyrningar samt byte av lokal i Vällingby.

Hyreskostnader inom kultur och fritid bedöms år 2026 till 259 miljoner kronor. Hyreskostnaderna förväntas att minska med 21 procent fram till år 2034 enligt nämndernas underlag. För kulturnämnden utgör hyror 16 procent av nämndens budget, och andelen kommer att öka till över 20 procent åren innan 2030. Anledning till detta är att ett stort lokalprojekt avslutas, Stadsbiblioteket vid Odenplan. Biblioteket beräknas att öppna för allmänheten årsskiftet 2027–2028.

Hyreskostnadsutveckling per plats

Hyreskostnaderna för förskolor och skolor finansieras av den schablon varje barn och elev och i verksamheten är berättigad till enligt kommunfullmäktiges budget. Här är det viktigt att följa kostnadsutvecklingen i relation till den planerade kapaciteten, och om hyrorna ökar mer än antalet platser. När kostnaden per plats ökar behöver en allt större andel av schablonen reserveras för lokalkostnader.

Årshyreskostnaden per plats i kommunala förskolan för staden som helhet är generellt sett en ökning jämfört med stadsdelsnämndernas rapportering år 2025, diagram 3. Högst hyreskostnad per plats rapporteras i innerstaden. Störst förändring rapporteras i västerort, främst i Järva, där en ökning med 3 000 kronor per plats förväntas i stadsdelsområdet fram till år 2034.

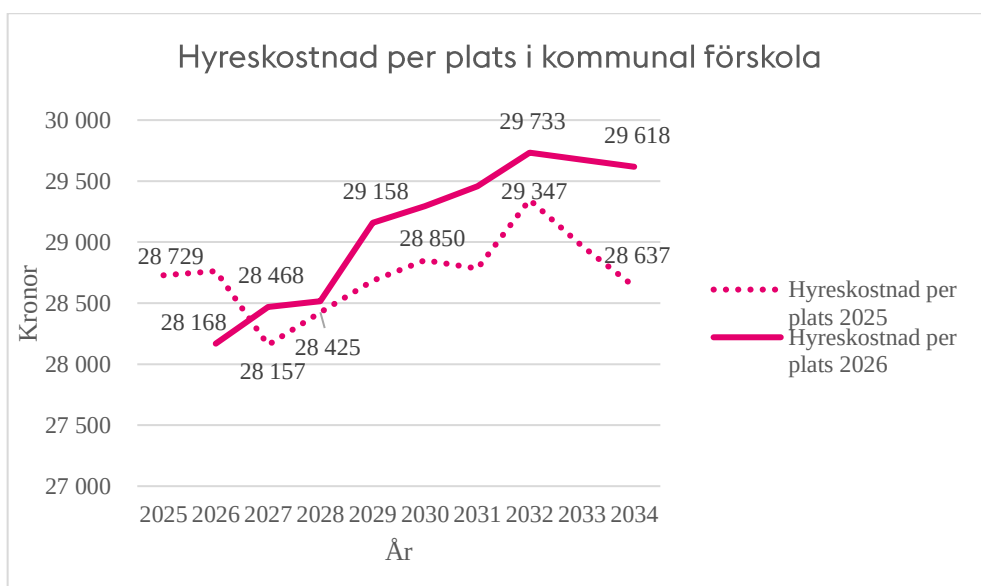


Diagram 3. Utveckling av årshyra per plats i kommunala förskolor fram till år 2034 enligt planerad kapacitet.

Årshyreskostnaden per plats i kommunala grundskolor, diagram 4, förväntas i stadsledningskontorets sammanställning att öka från 24 300 kronor till 24 900 kronor fram till år 2031. Årshyran är lägre än 2025 års bedömning och varierar mellan olika delar av staden. Högst hyreskostnad per plats är grundskolor i västra söderort med 28 000 kronor per plats. Uppgifterna avviker något mot utbildningsnämndens analys i lokalförsörjningsplanen då nämnden exkluderat tomställda lokaler och upplåtelser till idrottsnämnden.

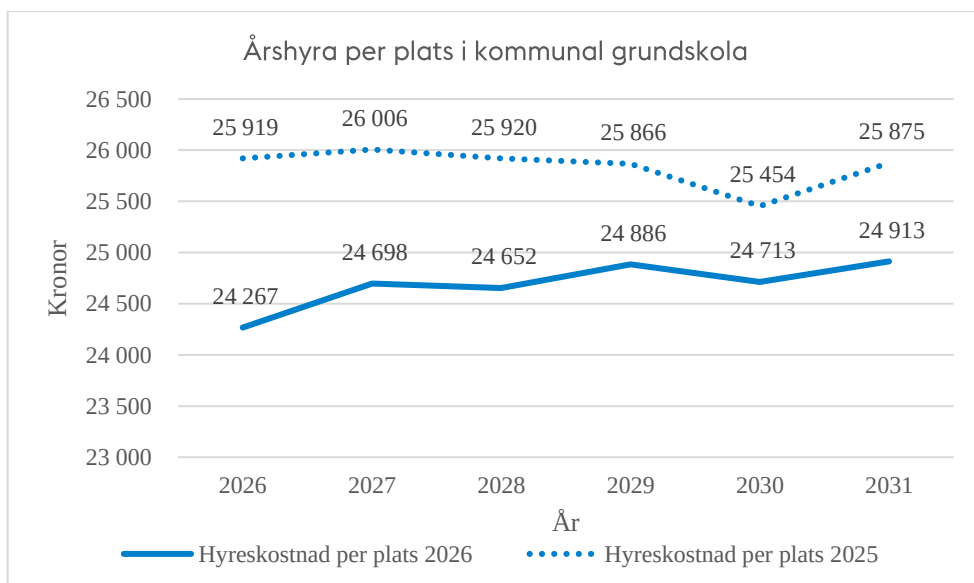


Diagram 4. Utveckling av årshyra per plats i kommunala grundskolor fram till år 2031 enligt planerad kapacitet.

Årshyreskostnaden per plats i kommunal gymnasieskola, diagram 5, förväntas i stadsledningskontorets sammanställning att initialt öka med anledning av ny skola i Slakthusområdet för att därefter minska när antalet platser i planeringen minskar. Hyreskostnaden per plats beräknas lägre än 2025 års bedömning. Uppgifterna avviker något mot utbildningsnämndens analys i lokalförsörjningsplanen då nämnden exkluderat tomställda lokaler och upplåtelser till idrottsnämnden.

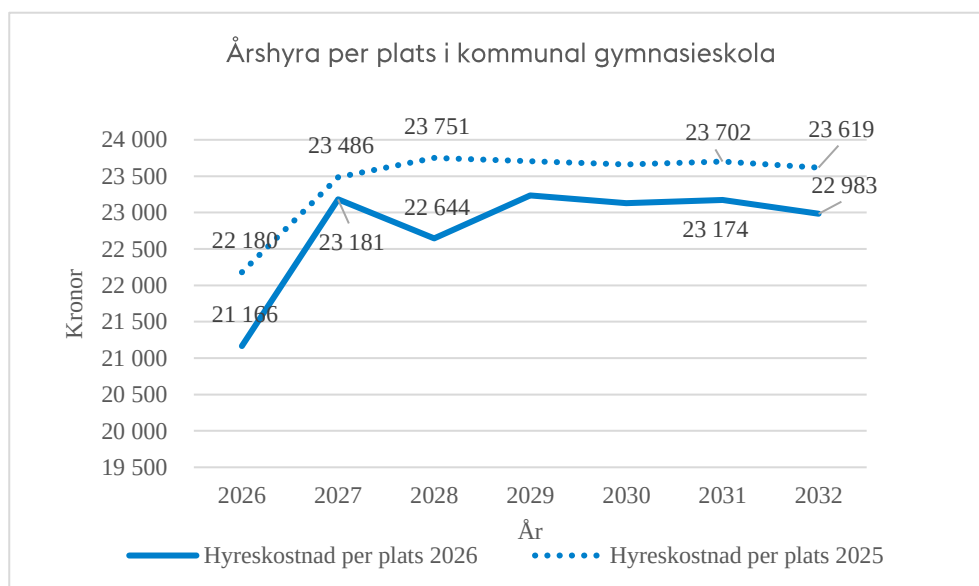


Diagram 5. Utveckling av årshyra per gymnasieplats i kommunal regi fram till år 2032 enligt planerad kapacitet.

3.3 Sammanställning per lokaltyp

Administrativa lokaler

Administrativa lokaler omfattar samtliga nämnder och inbegriper förvaltningskontoren. Kommunstyrelsen ansvarar för utveckling och planering av förvaltningslokaler. Lokalförändringar för denna lokaltyp ska motiveras och förankras med stadsledningskontoret.

Nämndernas administrativa lokaler är av olika karaktär och omfattar 170 000 kvadratmeter. Årshyreskostnaden per arbetsplats är för de nämnder som rapporterat underlag, i genomsnitt 76 000 kronor. Det saknas information från nämnderna för vissa förvaltningslokaler

och kontor belägna på Kungsholmen och i Norra innerstaden. Kontor på Södermalm har högst kostnad.

Flera av stadens nämnder har förvaltningskontor i fastighetsnämndens tekniska nämndhus på Kungsholmen. Genom att samlokalisera kontor i kluster möjliggörs effektivt nyttjande. Kontor kan även möjliggöra geografiska insatser som stärker utvecklingen i ett område.

Flera nämnder planerar att lämna förvaltningslokaler i Palmfelt center som är en extern inhyrning. Idrottsnämndens, förskolenämndens och kyrkogårdsnämndens respektive förvaltningskontor planeras flytta till Tekniska nämndhuset under år 2027. Servicenämnden planeras flytta till fastighetsnämndens lokaler på Hantverkargatan år 2028.

Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsnämnd planerar flytt av förvaltningskontor från Slakthusplan till Micasas fastighet i Rågsved under år 2028. Järva stadsdelsnämnd planerar flytt samma år till följd av omorganisationen. Norra innerstadens stadsdelsnämnd utreder i tidigt skede ett nytt förvaltningskontor i en fastighet inom kommunkoncernen.

Staden har genom stadsarkivet lokaler för förvaring av arkiv på Kungsklippan och Liljeholmskajen. Lokalerna används även för läsesalar, programverksamhet och kontor och motsvarar 19 000 kvadratmeter. Stadsarkivet hyr ut delar av kontor och mötesrum till andra av stadens verksamheter och bedömer att lokalerna kommer att räcka inom överskådlig framtid.

Stadsdelsnämnderna hyr även administrativa lokaler och kontor för hemtjänstverksamheten om totalt 15 miljoner kronor i årshyreskostnad.

Servicenämndens planerade återbrukscentral ingår tillfälligt i denna lokaltyp.

Idrott

Idrottsnämnden ansvarar för att prioritera och planera stadens idrottsanläggningar och idrottsytor. Nämnden hyr majoriteten av anläggningarna av fastighetsnämnden. Nämnderna har ett integrerat ekonomiskt förhållande och reguljära hyresavtal saknas i samarbetsmodellen. När idrottsnämnden hyr från SISAB inkluderas hyresobjekten i samverkansavtalets modell. En ytterligare hyresmodell finns när idrottsnämnden hyr lokaler av S:t Erik Markutveckling AB.

Behovet av anläggningar baseras på avväganden inom staden genom de prioriteringar som uttrycks i styrdokument, exempelvis den stadsövergripande strategin för idrottsanläggningar (dnr KS 2022/21). Behovet beräknas med hjälp av nyckeltal och utifrån antalet barn och unga i staden. Därutöver finns även behov av bland annat spontanidrottsytor.



Idrottsnämnden uppger att behovet av ytterligare anläggningar och ytor är stort med hänsyn till befintligt utbud och bedömt underskott. Det är särskilt tydligt på kortare sikt och förväntas över tid minska något. Fram till år 2034 presenterar idrottsnämnden behov av 14 idrottshallar, 5,5 ishallar, 2–3 simhallar, 0,5 friidrottsanläggningar.

För att möta behoven föreslår nämnden i sitt budgetunderlag en fortsatt satsning på att bygga fullstora idrottshallar samt nya och upprustade simhallar. Till år 2034 planeras 22 nya idrottshallar att uppföras av fastighetsnämnden. Nettotillskottet är 17 hallar vilket är högre än behovet på grund av osäkerhet i projekten. Under 2026 färdigställs fyra idrottshallar genom extern inhyrning i Ulvsunda. Nämnden planerar även extern inhyrning i Slakthusområdet och Sättra IP. För att möta behovet av anläggningar i närtid planerar idrottsnämnden temporära lösningar.

Idrottsnämnden ansvarar för stadens bokningsportal där stadens aktörer och allmänheten kan boka idrottshallar, skolidrottssalar och möteslokaler. Här upplåts även andra nämnders lokaler. Taxan beslutas årligen av kommunfullmäktige.

Arbetsmarknad

Arbetsmarknadsnämndens verksamhetslokaler omfattar främst vuxenutbildning och Jobbtorg Stockholm, där även svenska för invandrare (SFI) ingår.

Arbetsmarknadsnämndens lokalbestånd omfattar 55 000 kvadratmeter. Behovet av lokaler påverkas av bland annat konjunktur, arbetslöshet, befolkningsutveckling och migrationsströmmar vilket kan leda till snabba volymförändringar.

Enligt kommunfullmäktiges budget 2026 ska en högre andel vuxenutbildning ske i egen regi för att öka kvaliteten och branschnära samarbeten. Detta påverkar arbetsmarknadsnämndens behov av lokaler. Därtill påverkas lokalbehovet främst av renoveringsbehovet i SISAB:s fastighet Åsö på Södermalm, som även kräver evakueringslokal, samt behovet av SFI.

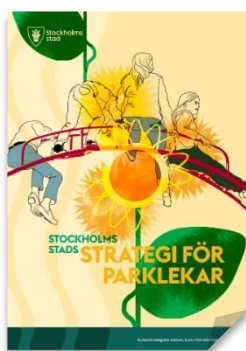
Vid överskott av lokaler inom utbildningsnämndens bestånd ska samverkan ske mellan nämnderna i enlighet med kommunfullmäktiges budget, för att undersöka möjligheten att nyttja grundskolans lokaler till vuxenutbildning.

Under 2026 och 2027 planerar arbetsmarknadsnämnden för flyttar av Jobbtorg Stockholms verksamheter i Vällingby respektive Skärholmen.

Kultur och fritid

Majoriteten av verksamhetslokaler som omfattar kultur och fritid hyrs in av kulturnämnden, som har nästan 100 hyresavtal. Lokalbeståndet om 70 000 kvadratmeter domineras av bibliotek och lokaler för kulturskolans verksamhet.

Kulturnämnden utgår i sin behovsanalys från verksamheternas behov av ändamålsenliga, lättillgängliga, trygga och säkra verksamhetslokaler. Besöksunderlag och elevunderlag ligger till grund vid prioritering av nya lokaler. Därtill påverkar bland annat biblioteksplan och kulturskoleplan arbetet. Nämndens underhållsplan är också ett viktigt dokument för att prioritera behovet av åtgärder i samband med underhåll och på grund av omlokaliseringar av lokaler. Omkring hälften av lokalinhyrningarna görs av fastighetsnämnden, och hyran förväntas öka väsentligt från år 2027.



Stockholms stads strategi för parklekar (KS 2023/775) ger en riktning för parklekarnas arbete samt förtydligar ansvarsfördelningen mellan olika centrala aktörer. I strategin framkommer även information kring parkleksbyggnaderna. Flera stadsdelsnämnder planerar parklekar i form av nya eller ersättning av befintliga i sämre skick. Det finns även behov av att renovera befintliga parklekar. Stadsdelsnämndernas lokaler för parkskötsel ingår även i denna kategori.

Pedagogiska lokaler

- förskola, grundskola, gymnasium

Stadsdelsnämnderna ansvarar för stadens behov och planering av förskolelokaler och att platsgarantin uppfylls. Utbildningsnämnden har ett helhetsansvar för stadens grundskoleplanering.

Stadsledningskontoret har sammanställt nämndernas rapportering av förskolor och grundskolor i följande stadsdelsregioner:

- Innerstaden (Norra innerstaden, Kungsholmen, Södermalm)
- Västerort (Bromma, Hässelby-Vällingby, Järva)
- Västra söderort (Hägersten-Älvsjö, Skärholmen)
- Östra söderort (Enskede-Årsta-Vantör, Farsta, Skarpnäck)



Sammanställningen per stadsdelsregion visar inga större skillnader i uppföljningen av platsbehov och kapacitet mellan regionerna. Ett nuläge presenteras i tabellen och möjliggör en uppföljning kommande år. Avvikelse finns inom grundskolan utifrån utbildningsnämndens analys, där vissa tomställda lokaler och upplåtelser till idrottsnämnden inte ingår.

		Innerstaden	Västerort	Västra söderort	Östra söderort
Förskola	Area (kvadratmeter)	92 908	114 366	88 705	97 657
	Inskrivna, kommunal regi (barn)	7 780	7 443	6 376	7 427
	Inskrivna, fristående regi (barn)	6 882	4 587	2 107	3 267
	Fristående förskolor (enheter)	135	88	39	50
	Inskrivningsgrad (procent)	89 %	87 %	89 %	88 %
	Kapacitet, kommunal regi (platser)	8 274	8 574	8 192	7 915
	Hyreskostnad total (miljoner kronor)	270	232	207	220
	Hyreskostnad per plats (kronor)	32 613	27 060	25 250	27 743
Grundskola	Area (kvadratmeter)	352 153	413 866	247 240	304 825
	Inskrivna, kommunal regi (elever)	21 362	22 898	14 714	18 098
	Inskrivna, fristående regi (elever)	9 676	5 182	4 260	3 388
	Kapacitet, kommunal regi (platser)	25 595	27 514	17 003	21 491
	Hyreskostnad total (miljoner kronor)	670	591	477	485
	Hyreskostnad per plats (kronor)	26 159	21 477	28 072	22 574

Tabell 3. Nuläge för förskolan och grundskolan fördelat per region.

Stadsdelsnämnderna och utbildningsnämnden utgår från stadens befolkningsprognos och framskrivningar av barn respektive elever i sin bedömning av platsbehovet. I behovsanalysen ingår:

- Nulägesanalys
- Framtida platsbehov
- Planerade lokalförändringar

På grund av nämndernas ansvar och förutsättningar behöver platsbehovet normalt sett överstiga framskrivningen. Platsbehovet bör samtidigt överensstämma med den planerade kapaciteten för en planering i balans.

Förskola

Stadsledningskontorets sammanställning visar att stadsdelsnämndernas förskolekapacitet överstiger platsbehovet med 3 700 förskoleplatser år 2034, diagram 6. I de sydöstra delarna av staden som omfattar stadsdelsnämnderna Enskede-Årsta-Vantör, Skarpnäck och Farsta bedöms planeringen vara i balans år 2034.

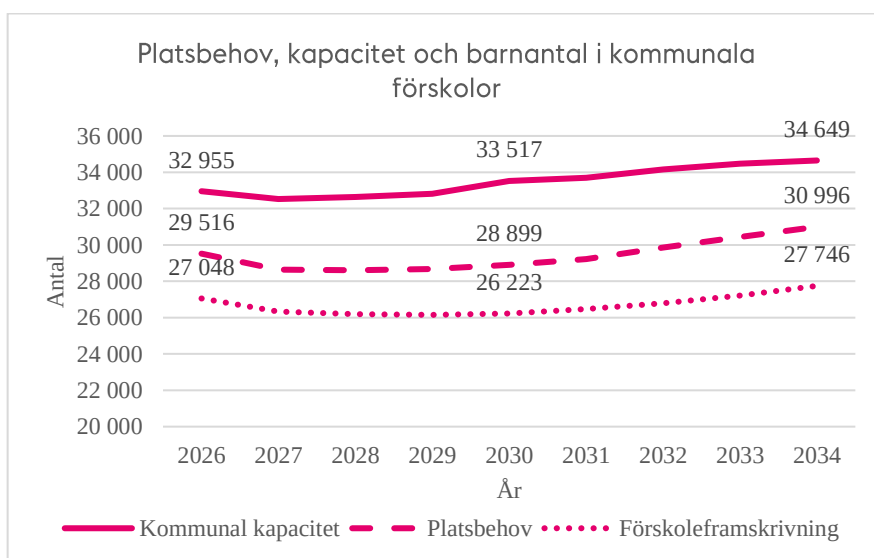


Diagram 6. Stadsdelsnämndernas bedömning av platsbehov jämfört med planerad kapacitet och barnantal enligt framskrivning, kommunala förskolor.

Störst överkapacitet väntas kring år 2030. Stadsdelsnämnderna beskriver att den planerade kapacitetsökningen till stor del är relaterad till nyproduktion av bostäder. Nämndernas förskoleplanering påverkas av utbyggnadstakten av bostäder och planeringen behöver anpassas och justeras utifrån projektens tidsplaner. Detta rör främst stadsdelsnämnderna Järva, Norra

innerstaden och Hägersten-Älvsjö. Stadsledningskontoret kan konstatera en tendens att platsbehovet minskar inom befintlig bebyggelse samtidigt som platsbehovet ökar i nybyggnadsområden. Det medför att behovet skiftar geografiskt inom stadsdelsområden och är kopplad till att kunna uppfylla platsgaranti nära hemmet. En stadsdelsnämnd som tydligt redovisar detta i sin lokalförsörjningsplan är Enskede-Årsta-Vantör, som uppvisar fördjupade analyser över hur platsbehovet i befintlig bebyggelse respektive i nybyggnation kommer utvecklas framöver.

Rapporterad överkapacitet har minskat jämfört med tidigare års rapportering, diagram 7. Det talar för att nämndernas rapportering av platsbehov har förbättrats och att planeringen är mer i balans.

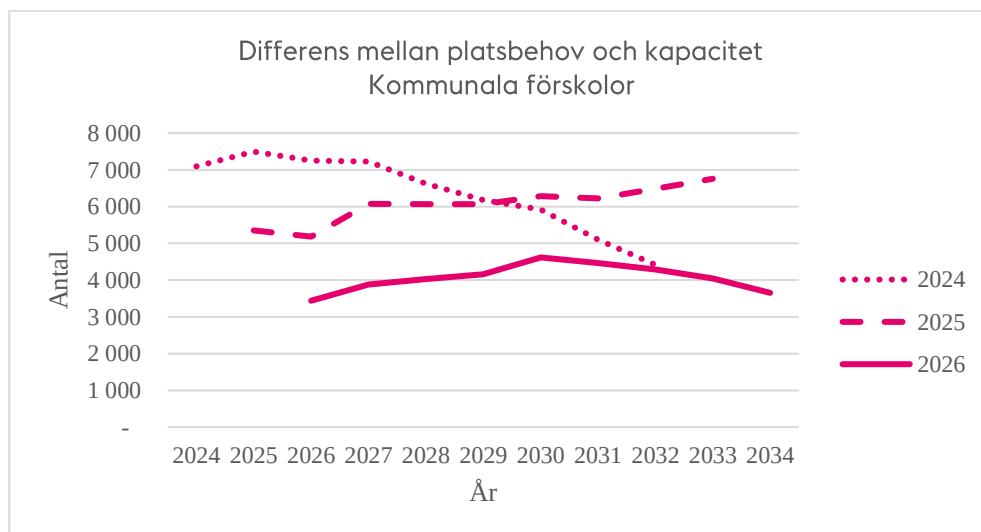


Diagram 7. Jämförelse mellan rapporterat behov och kapacitet, stadsdelsnämnderna, år 2024, 2025 och 2026.

Grundskola

Stadsledningskontorets sammanställning av grundskolan visar att utbildningsnämndens nuvarande planering av kapacitet överstiger platsbehovet, diagram 8. Differensen ökar från 7 900 platser år 2026 till 13 500 platser år 2034. Störst överkapacitet i planeringen finns i västerort och innerstaden med 6 100 respektive 5 800 fler platser än vad som kommer att behövas. Skillnaden mellan inrapporterat behov och planering har även ökat, diagram 9.

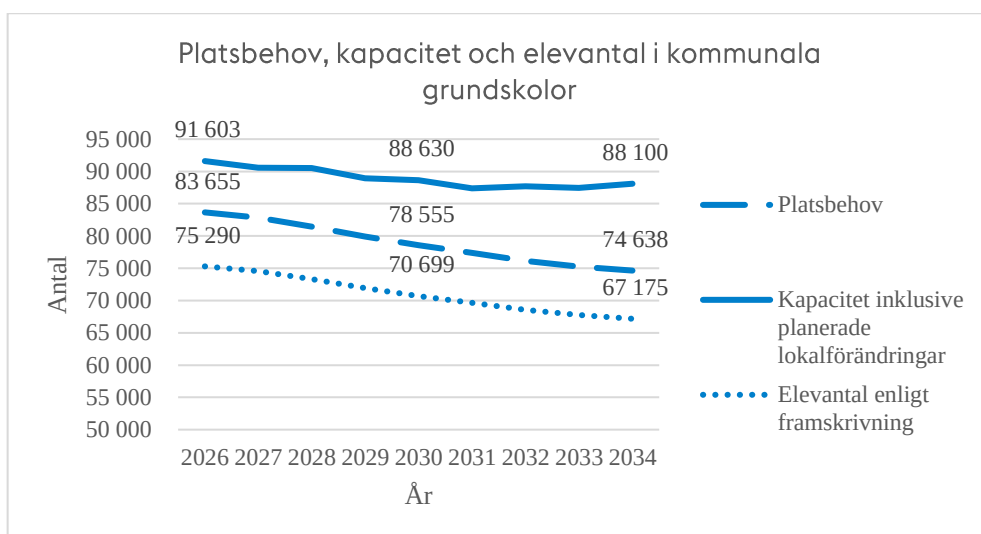


Diagram 8. Utbildningsnämndens bedömning av platsbehov jämfört med planerad kapacitet och elevantal enligt framskrivning, kommunala grundskolor.

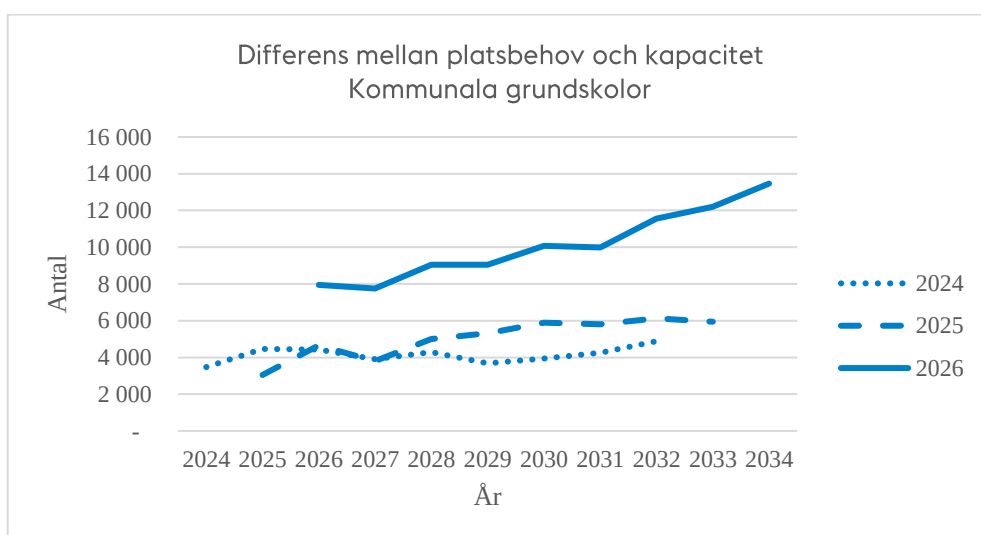


Diagram 9. Jämförelse mellan rapporterat behov och kapacitet, utbildningsnämnden, år 2024, 2025 och 2026.

Stadsledningskontoret konstaterar att utbildningsnämnden har inlett ett arbete med en scenarioplanering med målsättningen att skapa en skolstruktur som motsvarar organisationernas behov, framtidens lokalbehov och en likvärdig skola för stadens elever oavsett var de bor. Det bedöms kräva förändringar i nämndens lokalbestånd utöver vad som redovisas i lokalförsörjningsplanen. Stadsledningskontoret samarbetar med nämnden kring scenarioplaneringen utifrån kommunkoncernperspektivet.

Utbildningsnämndens nuvarande planering innebär en nettominusning med 4 200 platser fram till år 2034. Nämnden

värnar grundskolor med årskurs F-9 då det minskar antalet skolbyten och leder till generellt högre fyllnadsgrad. Den största minskningen i kapaciteten sker genom avveckling av 7 000 elevplatser i tidsbegränsade lokaler.

Nämnden planerar fyra nya grundskolor för att delvis ersätta befintliga lokaler: Adolfsbergsskolan, Björnbodaskolan, Ekensbergsskolan och Nya Sandåkraskolan i Stora Sköndal. Nämndens fyra tillbyggnadsprojekt syftar till att utöka permanent kapacitet i årskurs 7–9: Bäckahagens skola, Nya Enskede skola, Vasa Real och Vällingbyskolan.

Gymnasieskola

Utbildningsnämnden ansvarar för stadens skollokalförsörjning och har genom detta uppdrag ett helhetsansvar för stadens gymnasieplanering.

Stockholms stad ingår tillsammans med andra kommuner i länet i en gemensam gymnasierregion reglerad av samverkansavtal, där elever söker och antas på lika villkor till samtliga gymnasieskolor i regionen. Elever på introduktionsprogram är utanför regionens samverkansavtal. Att det är en gymnasierregion ger andra förutsättningar för lokalförsörjningen jämfört med förskola och grundskola. Stadens gymnasieplanering är helt beroende av lokalförsörjningen och utbud i övriga regionen och hos fristående aktörer.

Utbildningsnämnden utgår i sin gymnasieplanering på hur eleverna som är folkbokförda i Stockholms stad (stockholms eleverna) väljer gymnasieskola och var de blir antagna. Enligt kommunfullmäktiges budget 2026 ska kommunstyrelsen tillsammans med utbildningsnämnden verka för att den regionala samverkansmodellen för gymnasieskolan utvecklas för att säkerställa skollokalskapaciteten i den egna kommunen.

Gymnasium	Area, kommunal regi (kvadratmeter)	248 102
	Kapacitet, kommunal regi (platser)	20 831
	Hyreskostnad total, miljoner kronor	488
	Hyreskostnad per plats	22 877
	Kommunal regi, bor i Stockholms stad	12 157
	Kommunal regi, bor inte i Stockholms stad	6 823
	Fristående regi, bor i Stockholms stad	12 172
	Fristående regi, bor inte i Stockholms stad	12 871

Tabell 4. Nuläge (2025) för gymnasieskolan, kommunal respektive fristående regi inom Stockholms stad.

Stockholms stad tillhandahåller platser för hela samverkansregionen. 45 procent av eleverna i kommunala och fristående skolor inom staden, är bosatta utanför kommungränsen. Nästan 39 procent av stockholmseleverna är inskrivna i någon av stadens kommunala gymnasieskolor. Utbildningsnämnden beskriver att elevantalet i gymnasieskolorna förväntas att minska från år 2028. År 2034 förväntas 1 600 färre elever varav 200 färre elever i egen regi. Även antalet stockholmselever i andra kommuner förväntas att minska i samma antal.

Gymnasieskolans elevantalsframskrivning utgår från dagens skolutbud, marknadsandel av olika skolformer och elevernas geografiska spridning över kommungränser. Nämnden beskriver att den nya skolan i Slakthusområdet påverkar andelen stockholmselever i stadens kommunala skolor. Andelen ökar från 39 procent till 40 procent och andelen i fristående gymnasium minskar i motsvarande omfattning. Nämnden utgår ifrån att utvecklingen för fristående skolor följer elevantalsframskrivningen. Information kring fristående aktörer når nämnden via remissinstansen inför godkännande som sökts från Skolinspektionen. Ansökningar om att starta nya utbildningar har minskat de senaste åren.

För att följa upp nämndens planering ur ett stadsövergripande perspektiv jämförs nämndens bedömning av platsbehov med planerad kapacitet. Platsbehovet bör överensstämma med den planerade kapaciteten för en planering i balans. När kapaciteten överstiger behovet innebär detta överkapacitet. Resultatet visar att nämndens planering är i balans, diagram 10.

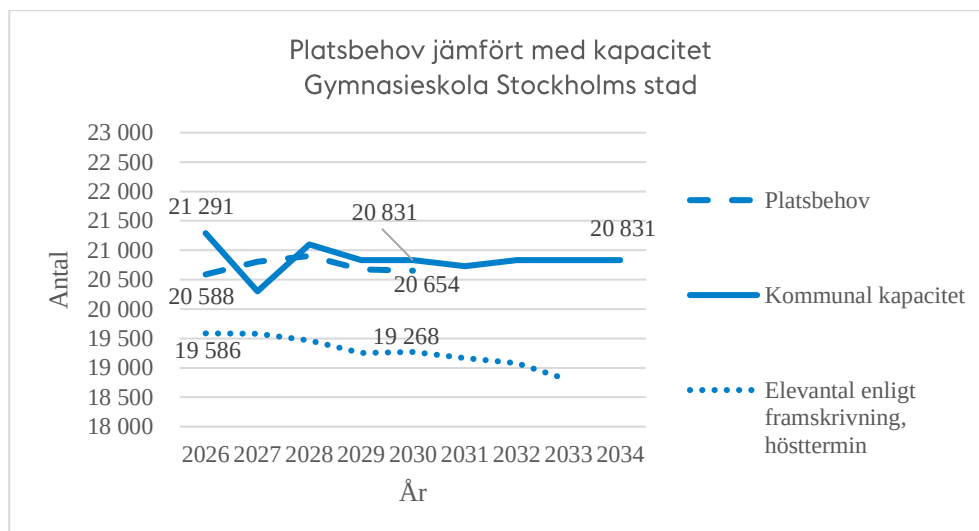


Diagram 10. Utbildningsnämndens bedömning av platsbehov jämfört med planerad kapacitet, kommunala gymnasieskolor. Nämnden har rapporterat platsbehov till och med år 2030.

Av kommunfullmäktiges budget 2026 framgår att utbildningsnämnden ska arbeta för att en större andel folkbokförda i Stockholm stad över tid ska gå i någon av stadens gymnasieskolor. Lokalplanering för en större andel stockholms elever innebär planering av platser som blir tillgängliga att söka för alla inom gymnasierregionen, och detta är kostnadsdrivande (se Skolplanering för gymnasieskolan i Stockholms stad, KS 2018/701).

Under andra prognosperioden (2035–2046) förväntas ett minskat behov av 2 300 gymnasieplatser i stadens skolor. Prognosen förväntas skifta mot slutet av perioden och nämnden ser därför att ett överskott av elevplatser är nödvändigt under några år.

Samordnad skolplanering i Stockholm (SAMS)

Kommunfullmäktige har gett kommunstyrelsen i uppdrag att samordna stadens planering av skolutbyggnad. Samordnad skolplanering i Stockholm (SAMS) i sin nuvarande form startade år 2014. Syftet är att tydliggöra stadens behov av nya grundskoleplatser fram till år 2045. Arbetet leds av kommunstyrelsen och sker i samverkan med utbildningsnämnden, stadsbyggnadsnämnden, exploateringsnämnden, idrottsnämnden, Skolfastigheter i Stockholm AB (SISAB) och Stockholms Stadshus AB. Även stadsdelsnämnderna är företrädare.

SAMS ska identifiera platser för nya skolor utifrån behovet av kapacitetstillskott och skapa samsyn kring dessa behov och platser i stadens stadsutvecklingsprocess. Kartorna som visualiserar den

geografiska placeringen av tillkommande platser finns i bilaga 2. Kartorna ger en ögonblicksbild och alla platser och projekt på kartorna är inte färdigutredda.

Nuläget visar att behovet för staden minskar med 4 200 platser fram till år 2045. Detta kan jämföras med 2025 års rapportering motsvarande en minskning om 600 platser. Utvecklingen presenteras i diagram 11, från år 2017 till 2026.

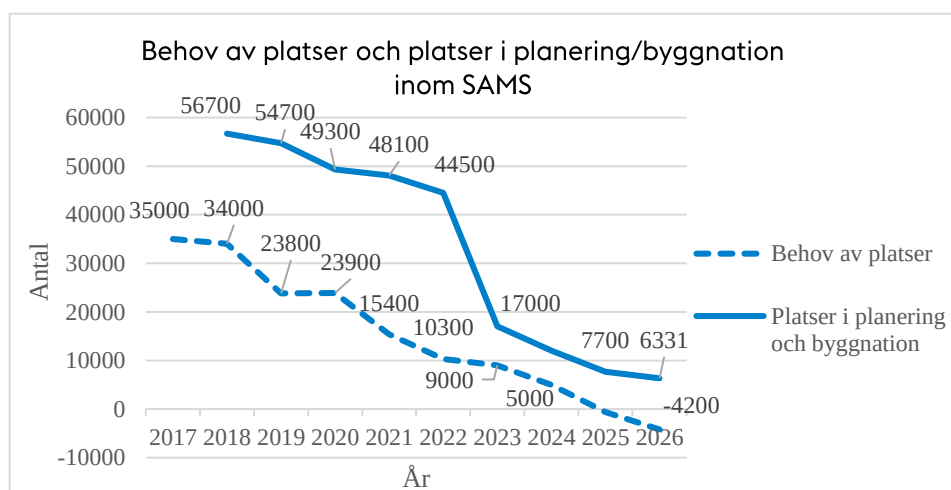


Diagram 11. Behov av platser jämfört med antal platser i planering inom SAMS åren 2017 till 2026.

För närvarande planeras totalt 17 000 nya platser, där 6 300 platser tillskapas fram till år 2045 och ytterligare 10 600 platser efter år 2045. Det är nedjustering med 1 400 platser fram till år 2045 jämfört med 2025 års rapport.

Lokalprojekt på kartorna visar fram till år 2034 den prognostiserade kommunala andelen av grundskolebehovet. De nya grundskoleplatserna kommer att tillskapas både i form av nya skolor och genom utbyggnad av befintliga skolor. För tiden efter år 2034 och fram till år 2045 framgår ett totalt behov av skolplatser, utan ställningstagande kring organisationsform. I rapporten ingår en tabell som visar planerad tillkommande kapacitet per projekt.

I syfte att åstadkomma en långsiktigt hållbar planering med hög nyttjandegrad av olika funktioner samplaneras skolor och idrottsytor. De specifika platserna på kartorna där detta arbete sker har en särskild symbol.

Rekommendationer för verksamhetslokaler

Alla verksamhetslokaler

För att stärka nämnderna i beställarrollen och den interna förankringen av större lokalprojekt ska nämnderna tillämpa stadens arbetsprocess för lokalprojekt.

Idrott

Att tydliggöra idrottsnämndens roll som hyresgäst/beställare och fastighetsnämndens roll som hyresvärd vore värdefullt utifrån lokalplaneringsperspektivet. (LRP 2025)

Behov finns av tydligare rapportering av idrottsnämndens planerade lokalförändringar i nämndens underlag.

Idrottsnämnden ska tillsammans med utbildningsnämnden följa nyttjandegraden av idrottshallar och redovisa och analysera utvecklingen. Redovisning förväntas i nästa plan. (LRP 2024, 2025)

Arbetsmarknad

Det finns effektiviseringsmöjligheter inom arbetsmarknadsnämndens lokalbestånd. Nämnden kan utveckla samverkan med utbildningsnämnden och stadsdelsnämnderna. (LRP 2024, 2025)

Kultur och fritid

Förutsättningarna för samverkan mellan idrottsnämnden och

kulturnämnden bör undersökas för att skapa positiva synergieffekter.

Pedagogiska lokaler

Kvalitet och stöttning kring analysen av platsbehovet för förskolan behöver fortsätta.

Ett helhetsperspektiv behövs när en nämnd inte längre behöver en lokal. Nämnderna ska ha dialog med hyresvärderna i tidigt skede då även hyresvärdens perspektiv ska vägas in. Det är krav på omställningssamråd med stadsledningskontoret innan nämnden kan säga upp lokalen.

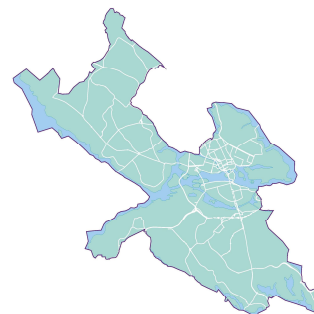
Det är fortsatt en utmaning när det i ett nybyggnationsområde behöver uppföras en ny förskola samtidigt som det finns tillgänglig kapacitet i den befintliga bebyggelsen intill. Det kan leda till överkapacitet, tillkommande investeringsutgifter och ökade driftkostnader för nämnden.

Stadsdelsnämnderna behöver i dessa fall fördjupa analyserna och fortsätta att justera sin planering utifrån bedömt platsbehov.

Utbildningsnämndens metodik i behovsanalysen behöver tydliggöras. Kopplingen mellan platsbehov per stadsdelsområde och för staden som helhet är svår att förstå. (LRP 2025)

Bilaga 1. Rapport Samordnad äldreboendeplanering i Stockholm

Bilaga 2. Rapport Samordnad skolplanering



Samordnad äldre- boendeplanering i Stockholm Kartor 2026

start.stockholm

**Lokalresursplan, bilaga 1 Kartor Samordnad äldreboendeplanering
i Stockholm
2026**

Dnr: KS 2026/537
Utgivare: Stadsledningskontoret

Introduktion

Rapporteringen av stadens samordnade äldreboendeplanering är integrerad i den stadsövergripande lokalresursplanen. I bilagan redovisas kartunderlagen per stadsdelsregion och den ska ses som en tydlig behovsbeskrivning som ska ligga till grund för kommande planering. Det är viktigt att stadens samtliga nämnder och bolag beaktar utbyggnadsbehovet av vård- och omsorgsboenden (vob) och förhåller sig till de platser som redovisas.

Endast behov och planerad utbyggnad med kommunal rådighet redovisas på kartorna. Då behovet av vård- och omsorgsboenden inte är strikt geografiskt kopplat ska placeringar ses som ungefärliga.

Beskrivning av kartsymboler



Ungefärlig placering av nytt vob ("behovsring")

Ungefärlig placering; visar behov av ny kapacitet motsvarande ett boende med schablonstorlek om 80 platser.



Identifierad plats

Innebär att det finns ett eller två kvarter som kan komma ifråga för vob med 80 platser, men exakt plats eller storlek är inte klart.



Planerad ny-, om- eller tillbyggnation

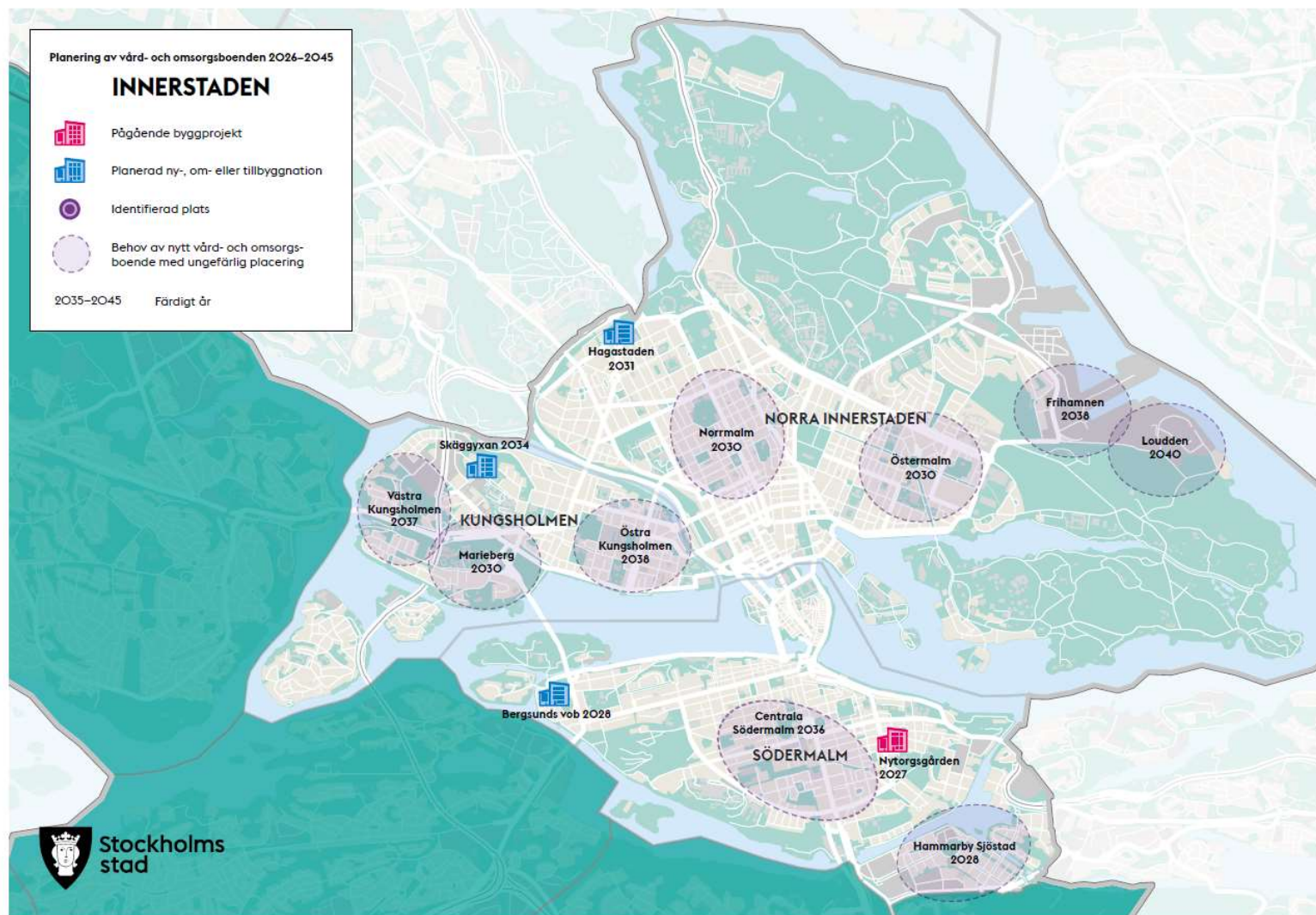
Start-PM för program eller detaljplan har beslutats i stadsbyggnadsnämnden (arbetet med program eller detaljplan påbörjas). I de fall det inte krävs detaljplaneändring har förstudie avslutats. Avslutad förstudie innebär att volymstudie eller motsvarande genomförts. Annat kapacitetstillskott än 80 platser kan förekomma (minst 10).



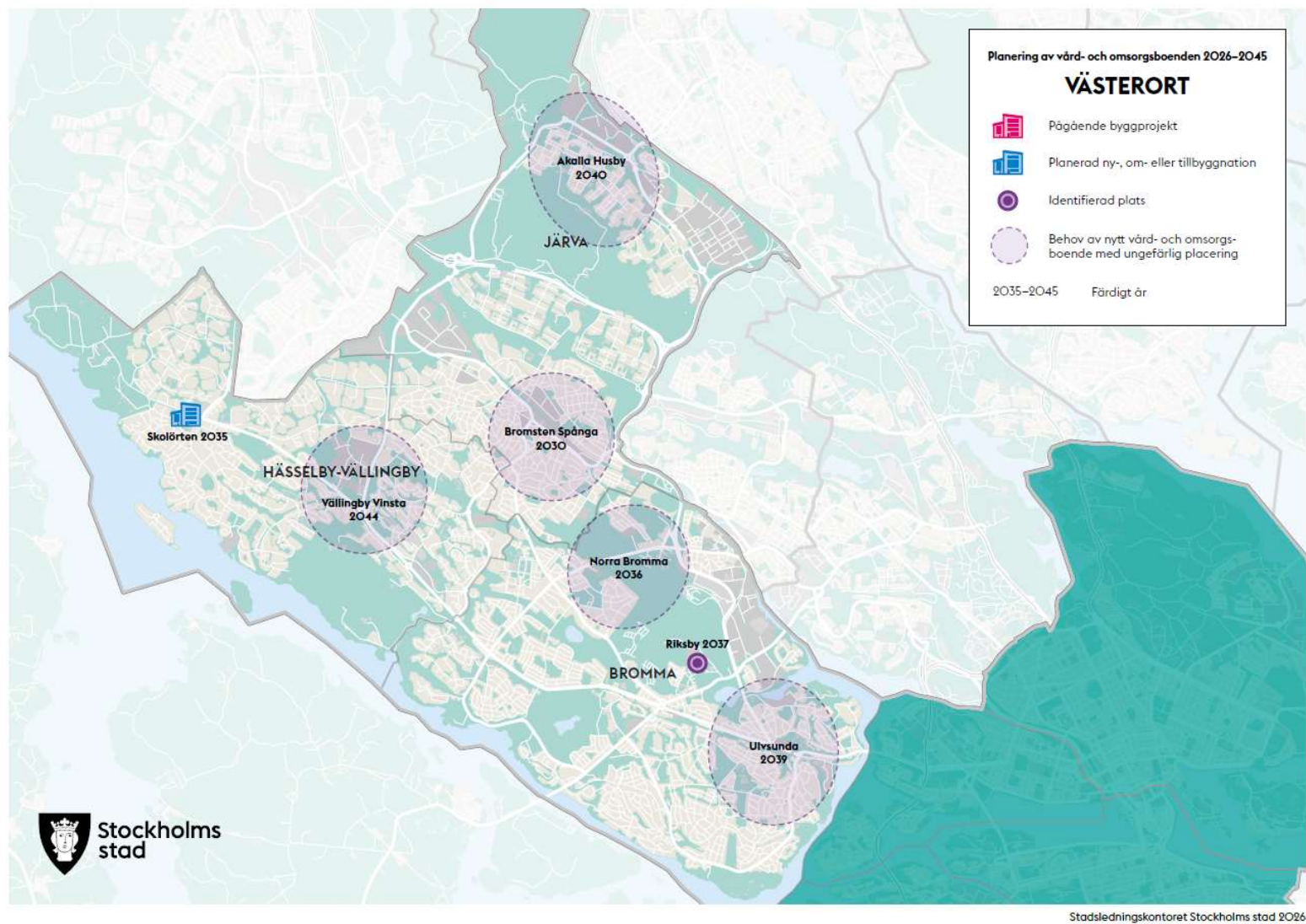
Pågående byggprojekt

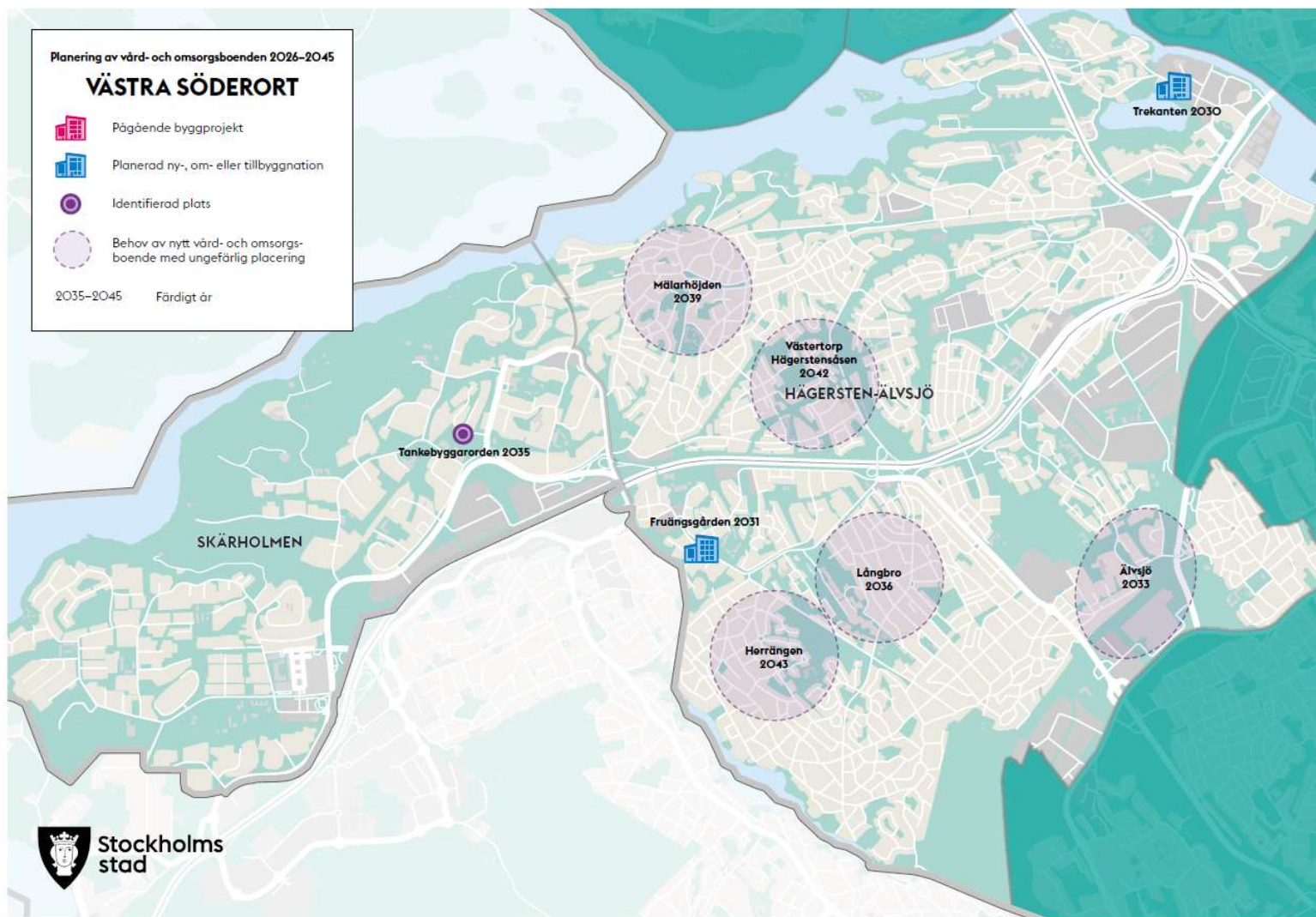
Avser projekt som har godkänt genomförande/inhyrningsbeslut i kommunstyrelsens ekonomi- och trygghetsutskott.

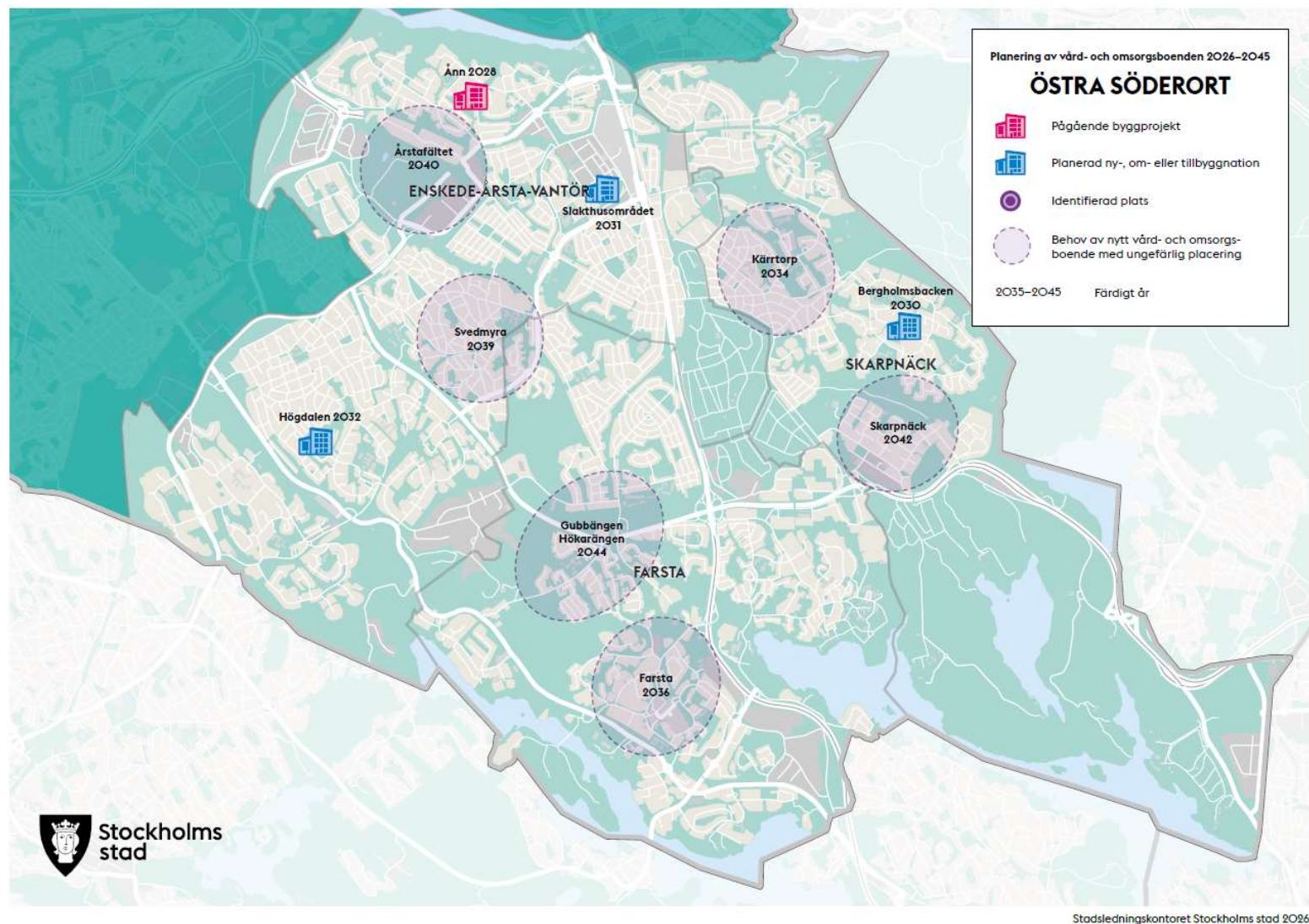
Vård- och omsorgsboende / område	Typ	Kapacitets- förändring (netto per projekt)	Färdigt år (behov)
INNERSTADEN			
Nytorpgården	Befintlig	27	2027
Bergsunds vob	Befintlig	10	2028
Hammarby sjöstad	Nytt vob	80	2028
Marieberg	Nytt vob	80	2030
Norrmalm	Nytt vob	80	2030
Östermalm	Nytt vob	80	2030
Hagastaden	Nytt vob	90	2031
Skäggyxan	Nytt vob	80	2034
Centrala Södermalm	Nytt vob	80	2036
Västra Kungsholmen	Nytt vob	80	2037
Frihamnen	Nytt vob	80	2038
Östra Kungsholmen	Nytt vob	80	2038
Loudden	Nytt vob	80	2040
VÄSTERORT			
Bromsten Spånga	Nytt vob	80	2030
Skolörten	Befintlig	100	2035
Norra Bromma	Nytt vob	80	2036
Riksby	Nytt vob	80	2037
Ulvsunda	Nytt vob	80	2039
Akalla Husby	Nytt vob	80	2040
Vällingby Vinsta	Nytt vob	80	2044
VÄSTRA SÖDERORT			
Trekanten	Befintlig	92	2030
Fruängsgården	Befintlig	48	2031
Älvsjö	Nytt vob	80	2033
Tankebyggarorden	Nytt vob	80	2035
Långbro	Nytt vob	80	2036
Mälarhöjden	Nytt vob	80	2039
Västertorp Hägerstensåsen	Nytt vob	80	2042
Herrängen	Nytt vob	80	2043
ÖSTRA SÖDERORT			
Ånn	Nytt vob	72	2028
Bergholmsbacken	Nytt vob	80	2030
Slakthusområdet	Nytt vob	100	2031
Högdalen	Befintlig	60	2032
Kärrtorp	Nytt vob	80	2034
Farsta	Nytt vob	80	2036
Svedmyra	Nytt vob	80	2039
Årstafältet	Nytt vob	80	2040
Skarpnäck	Nytt vob	80	2042
Gubbängen-Hökarängen	Nytt vob	80	2044

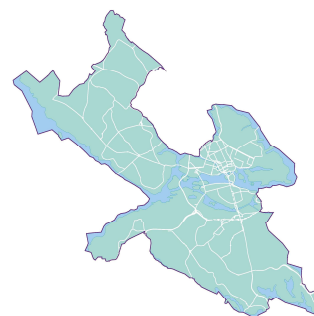


Samordnad äldre-boendeplanering i Stockholm
6 (8)









Samordnad skol- planering i Stockholm

Kartor 2026

start.stockholm

**Lokalresursplan, bilaga 2 Kartor Samordnad skolplanering i
Stockholm
2026**

Dnr: KS 2026/537
Utgivare: Stadsledningskontoret

Introduktion

Rapporteringen av stadens samordnade skolplanering är integrerad i den stadsövergripande lokalresursplanen. I bilagan redovisas kartunderlagen per stadsdelsområde och den ska ses som en tydlig behovsbeskrivning som ska ligga till grund för kommande planering. Det är viktigt att stadens samtliga nämnder och bolag beaktar skolplaneringen och förhåller sig till de platser som redovisas.

Beskrivning av kartsymboler



Ungefärlig placering av ny skola ("behovsring")

Ungefärlig placering; visar behov av ny kapacitet motsvarande en schablonskola för 900 elever inom behovsringen.



Samplanering med idrottsprojekt



Identifierad plats

Innebär att det finns ett eller två kvarter som kan komma ifråga för en schablonskola om 900 elever, men exakt plats eller elevantal är inte klart.



Planerad ny-, om- eller tillbyggnation

Start-PM för program eller detaljplan har beslutats i stadsbyggnadsnämnden (arbetet med program eller detaljplan påbörjas). I de fall det inte krävs detaljplaneändring har förstudie avslutats. Avslutad förstudie innebär att volymstudie eller motsvarande genomförts. Annat kapacitetstillskott än 900 elever kan förekomma.



Detaljplan skola laga kraft

Inget pågående byggprojekt. Genomförandebeslut i kommunstyrelsens ekonomi- och trygghetsutskott saknas.



Pågående byggprojekt

Avser projekt som har godkänt genomförande/inhyrningsbeslut i kommunstyrelsens ekonomi- och trygghetsutskott.

Skola/område	Typ	Kapacitetsförändring (netto per projekt)	Färdig, år
BROMMA			
Adolfsbergsskolan	Ny skola	-48	2031
Valsverket	Ny skola	-48	2031
Riksby	Ny skola	950	2045+
Solvalla	Ny skola	900	2045+
ENSKEDE-ÅRSTA-VANTÖR			
Bäckahagens skola	Befintlig skola	120	2027
Årstafältet skola 1	Ny skola	900	2035-2040
Årstafältet skola 2	Ny skola	950	2045+
Slakthusområdet	Ny skola	900	2045+
FARSTA			
Stora Sköndal	Ny skola	363	2032
Karlsvik-Mårbacka	Ny skola	900	2045+
HÄGERSTEN-ÄLVSJÖ			
Gröndalsskolan	Ny skola	900	2040-2045
Ekensbergsskolan	Ny skola	0	2032
Tellusborgsskolan	Befintlig skola	0	2027
Älvsjödalen 1	Ny skola	900	2040-2045
Mälaräng	Ny skola	900	2045+
Älvsjödalen 2	Ny skola	900	2045+
HÄSSELBY-VÄLLINGBY			
Björnbodaskolan	Ny skola	294	2034
Vällingbyskolan	Befintlig skola	180	2028
Vinsta grundskola västra	Befintlig skola	0	2030
JÄRVA			
Kista Äng	Ny skola	900	2035-2040
Dalhagens BP	Ny skola	900	2045+
KUNGSHOLMEN			
Stadshagsklippan	Ny skola	630	2045+
Kristinebergshallarna	Idrott	0	2034
NORRA INNERSTADEN			
Södra Värtan	Ny skola	900	2036/2043
Loudden 1	Ny skola	900	2036/2043
Frihamnen/Loudden	Ny skola	900	2045+
SKARPNÄCK			
Bergholmsbacken	Ny skola	900	2045+
Hammarbyhöjdens idrottshall (Hammarbyskolan Södra)	Idrott	0	2034
Gränsbergets idrottshall (Skarpnäcks skola)	Idrott	0	2028
SKÄRHOLMEN			
Lillholmsskolan	Befintlig skola	70	2028
Vårbergsvägen	Ny skola	900	2045+
SÖDERMALM			
Sjöstadsskolan, Godsfinkan	Befintlig skola	0	2026

