Stockholms stad

Fastighets- och lokalpolicy för kommunkoncernen Stockholm stad



Dokumenttyp: Policy
Beslutad av: Kommunfullmäktige
Beslutad: 2026-12-16
Dokumentet ersätter: Fastighets- och lokalpolicy, bilaga 10 till Stockholms stads budget 2026, diarienummer 2025/1092
Diarienummer: KS 2026/863
Dokumentansvarig: Utvecklings- och hr-avdelningen, stadsledningskontoret

Sammanfattning

Fastighets- och lokalpolicyn anger den övergripande inriktningen för Stockholms stads arbete med fastigheter, lokaler och lokalförsörjning. Syftet är att säkerställa att stadens verksamheter bedrivs i ändamålsenliga, kostnads-, area- och energieffektiva lokaler som stödjer hög kvalitet, produktivitet och långsiktig hållbarhet. Policyn omfattar samtliga nämnder och bolag inom kommunkoncernen och tydliggör ansvar, roller, planeringsprocesser och principer för hantering av stadens fastighets- och lokalbestånd.

Stadens fastighets- och lokalinnehav ska planeras utifrån verksamheternas behov och ett långsiktigt kommunkoncernperspektiv. Beslut om investeringar, nyproduktion, inhyrningar och avvecklingar ska baseras på helhetssyn, ekonomisk hållbarhet och effektiv resursanvändning. Nya lokalytor ska ha en tydlig koppling till verksamheternas behov och förmåga att bära de ökade kostnaderna. Social hållbarhet samt höga miljö- och klimatambitioner ska genomsyra utvecklingen av fastighetsbeståndet.

Befintliga lokaler ska i första hand nyttjas effektivt och underhållas systematiskt. Nya lokaler ska normalt inte ersätta fungerande lokaler enbart på grund av ålder eller slitage. Kommunala verksamheter ska i första hand lokaliseras i stadens egna fastigheter och behovet av externa inhyrningar ska kontinuerligt prövas. Vakanta lokaler ska i möjligaste mån fyllas med kommunal verksamhet.

Lokalförsörjningen ska präglas av samordning, långsiktig planering och hög grad av samverkan mellan berörda aktörer. Planeringen ska utgå från befolkningsutveckling, verksamheternas behov samt stadens översikts- och detaljplanering. Nämndernas lokalförsörjningsplaner sammanställs till en stadsövergripande lokalresursplan som utgör ett viktigt styrdokument för stadens utveckling. Särskild samordning sker inom områden som skollokaler, äldreboenden samt bostäder med särskild service enligt SoL och LSS.

Stadens behov av fastigheter och lokaler ska i huvudsak tillgodoses genom eget ägande. Valet mellan eget ägande och extern inhyrning ska grundas på en samlad ekonomisk bedömning där bland annat kostnader över tid, investeringsutrymme och verksamheternas

långsiktiga behov vägs in. Fastigheter som inte är strategiskt viktiga för stadens verksamheter eller långsiktiga utveckling kan prövas för avyttring.

Den interna hyressättningen ska vara transparent, förutsägbar och bidra till att minska kommunkoncernens samlade lokalkostnader. Ansvarsfördelningen mellan hyresvärd och hyresgäst ska vara tydlig. Stadens fastighetsägande nämnder och bolag ansvarar som huvudregel för drift och underhåll av de fastigheter som används av stadens verksamheter.

Utökade eller förändrade lokalbehov ska alltid prövas inom befintligt bestånd innan nya investeringar eller nya inhyrningar genomförs. Alla större lokalförändringar och lokalprojekt ska genomföras enligt stadens gemensamma processer och samrådas med stadsledningskontoret för att säkerställa kvalitet, ekonomisk hållbarhet och största möjliga nytta för kommunkoncernen som helhet.

Innehåll

1. Inledning 6
2. Syfte och avgränsningar 7
3. Övergripande förutsättningar för stadens lokalhållning 7
3.1. Befintliga lokaler 8
3.2. Lokalförsörjningen 9
3.3. Ägande 12
3.4. Hyresprinciper inom kommunkoncernen 13
3.5. Lokalförändringar 14
4. Stadsövergripande aktörer i fastighets- och lokalfrågor 16
4.1. Kommunstyrelsen 16
4.2. Exploateringsnämnden 17
4.3. Stadsbyggnadsnämnden 17
4.4. Servicenämnden 17
5. Staden som hyresvärd och fastighetsägare 18
5.1. Fastighetsnämnden 19
5.2. Micasa Fastigheter i Stockholm AB (Micasa) 19
5.3. Skolfastigheter i Stockholm AB (SISAB) 20
5.4. Stadens bostadsbolag 20
5.5. S:t Erik Markutveckling AB 20
6. Staden som hyresgäst och beställare av lokaler 21
6.1. Stadsdelsnämnderna 21
6.2. Utbildningsnämnden 22
6.3. Socialnämnden 22
6.4. Kulturnämnden 22
6.5. Arbetsmarknadsnämnden 23
6.6. Idrottsnämnden 23
6.7. Äldrenämnden 23

1. Inledning

Fastighets- och lokalpolicyn definierar övergripande inriktning och ansvarsområden för stadens lokalförsörjning och arbetet med stadens fastighets- och lokalinnehav. Stadens innehav av fastigheter och lokaler samt hyresavtal är betydande varför staden kontinuerligt behöver se över innehav, organisation och arbetssätt.

Stadens innehav av fastigheter och lokaler ska planeras så att de såväl på kort som lång sikt bidrar till verksamheternas behov och inte påverkar stadens långsiktiga förutsättningar negativt. För att lyckas med detta behöver prioriteringar ske fortlöpande både mellan och inom projekt. Dessa prioriteringar behöver ske gemensamt mellan hyresvärd/fastighetsägare och hyresgäst. Vidare behöver ny lokalarea ha en tydlig koppling till tillkommande prestationer, exempelvis fler barn/elever i verksamheter i egen regi, som kan bära hyreskostnaden.

För att verksamheten ska kunna bedrivas har staden ett stort bestånd av verksamhetslokaler och bostadslägenheter som förvaltas av fastighetsnämnden och av stadens fastighetsförvaltande bolag. Därutöver tillkommer lokaler och bostäder som hyrs in från fastighetsägare utanför kommunkoncernen (så kallade externa fastighetsägare/aktörer). Samverkan med externa aktörer ska inte leda till ökade totalkostnader genom exempelvis långsiktiga hyresförbindelser som över tid innebär ökade kostnader.

Stadens markförsörjning ska säkerställa ett mark- och fastighetsbestånd som är av strategisk betydelse för stadens långsiktiga utveckling. När nya områden exploateras ska mark- och byggrätter reserveras för stadens verksamhetsbehov och de ekonomiska förutsättningarna är en viktig del i prioriteringen. Förutom att investeringsprojekten ska vara långsiktigt hållbara måste även arbetet med stadens fastighetsbestånd bidra till att hålla verksamheternas driftkostnader på låg nivå. I detta sammanhang är det viktigt att koncernperspektivet iakttas.

Social hållbarhet tillsammans med höga miljö- och klimatambitioner är centrala utgångspunkter i stadens arbete med att utveckla fastighetsbeståndet. När samarbeten med externa parter görs ska staden skapa förutsättningar för långsiktighet och låg risk med ändamålsenliga avtal där stadens intressen tas tillvara på ett bra sätt och där rollfördelningen är tydlig.

2. Syfte och avgränsningar

Fastighets- och lokalpolicyn behandlar hanteringen av fastigheter och lokaler för verksamheter som staden har ansvar för. Syftet med policyn är att bidra till utveckling, samordning och effektivisering genom att ge övergripande mål och grundläggande principer för fastighetsinnehav och hantering av fastigheter och lokaler. Policyn beskriver planeringsprocesser och samverkan samt definierar hur lokalförändringar ska genomföras. Roller och ansvarsfördelning tydliggörs. En målsättning är att ändamålsenliga lokaler och bostäder kan tillhandahållas stadens verksamheter till låga kostnader.

Policyn omfattar Stockholms stads samtliga nämnder och bolag.

Policyn fastställs av kommunfullmäktige och förvaltas av stadsledningskontoret. Uppdateringar genomförs och beslutas i samband med att stadens årliga budget fastställs.

Fastighets- och lokalpolicyn och regler för ekonomisk förvaltning med tillhörande tillämpningsanvisningar samt stadens investeringsstrategi styr tillsammans med andra stadsövergripande styrdokument nämnder och bolag.

3. Övergripande förutsättningar för stadens lokalhållning

Stadens verksamheter ska bedrivas i ändamålsenliga, kostnads-, area- samt energieffektiva lokaler som bidrar till hög produktivitet, kvalitet och effektivitet hos stadens verksamheter. Lokalbeståndet ska utformas för en effektiv och flexibel användning. Både nämnder och bolag ska medverka till att detta uppfylls.

Staden ska ha en fastighetsförvaltning som bedrivs med hög effektivitet och ambitionsgrad och som minskar den totala energianvändningen och miljöpåverkan från fastigheter och lokaler. Byggnaderna ska vara energieffektiva och leverera en sund inomhusmiljö samt vara fria från miljö- och hälsostörande ämnen. Ägda byggnader bör långsiktigt utvecklas för att minska miljöbelastningen.

Kulturhistoriskt värdefulla byggnader ska förvaltas med hög kompetens och ambition. Ett bevarande av dessa prövas från fall till fall där stadens inriktningsmål vägs samman med stadsplaneringen i stort. Även fastighets- och exploateringsekonomiska aspekter måste beaktas i relation till bevarandevärdet.

Underhållet av stadens fastigheter ska stärkas för att tillhandahålla funktionella lokaler, undvika kapitalförstöring och värna kulturhistoriska värden. En aktiv förvaltning av den samlade fastighetsportföljen innebär både försäljningar av icke strategiska fastigheter och förvärv av strategiska fastigheter. Fastighetsförvaltningen ska organiseras så att utförandet kan bedrivas kostnadseffektivt och med rätt kompetens.

3.1. Befintliga lokaler

Långsiktiga underhållsplaner ska finnas för samtliga byggnader. Invändiga och utvändiga åtgärder bör vara anpassade till den tid som det finns ett dokumenterat behov av fastigheten eller till den tid som det finns beslut om att fortsatt äga fastigheten inför en framtida försäljning eller avyttring. Ägda och hyrda fastigheter ska vara dokumenterade i system som stödjer en effektiv fastighetsförvaltning och som underlättar planering, uppföljning och administration. När staden hyr bostäder eller lokaler av extern aktör förväntas samma krav vad gäller drift och underhåll uppfyllas som ställs på fastighetsägande nämnder och bolag inom kommunkoncernen.

Befintliga lokaler och byggnader ska underhållas. Nya lokaler ska inte byggas eller hyras in för att ersätta slitna, men fungerande lokaler. Nya lokaler kan övervägas när de långsiktiga underhållskostnaderna bedöms överstiga kostnaden för nybyggnation eller en ny inhyrning.

Kommunala verksamheter ska i första hand inrymmas i av staden ägda fastigheter. Det ska löpande ske översyn om behovet av eventuellt externt hyrda lokaler kvarstår.

Vakanta lokaler ska fyllas med verksamhet, i första hand permanent kommunal verksamhet och i andra hand tillfällig kommunal verksamhet.

Det lokaladministrativa systemet LOIS (Lokaler i Stockholm) möjliggör rationell och samlad hantering av hyresförhållandena hos inhyrande nämnder. Nämndernas samtliga inhyrningar av lokaler och lägenheter, ska registreras i LOIS. Undantag görs för

inhyrningar hos fastighetsnämnden under en övergångsperiod kopplat till implementeringen av ny hyresmodell. Registrering av inhyrningen görs av servicenämnden utifrån nämndens underlag. Nämndernas uthyrningar ska också registreras, med undantag för några få bostadslägenheter. Registreringen av uthyrningarna ombesörjs av nämnderna själva.

3.2. Lokalförsörjningen

För att klara stadens framtida utmaningar behöver nämnderna arbeta för en effektiv lokalförsörjning och lokalanvändning som utgår från den gemensamma kommunkoncernnyttan. Med kommunkoncernnytta avses att beslut kring fastigheter och lokaler ska utgå från ett stadsövergripande perspektiv där nyttan ska optimeras för staden som helhet. Strategiska beslut som bygger på en helhetssyn på stadens utveckling och framtida resursbehov krävs i syfte att minimera risk för suboptimeringar och felprioriteringar som motverkar utveckling och optimala fastighets- och lokallösningar.

Staden ska aktivt arbeta med kopplingen mellan översikts- och detaljplaneringen, befolkningsprognos och verksamheternas lokalbehov för att i strategiskt syfte kunna fatta beslut om nyproduktion, inhyrning eller avveckling av fastigheter och lokaler. Nyproduktion, inhyrning och avveckling av fastigheter och lokaler ska utvärderas och samrådas utifrån stadens investeringsstrategi. Exploatering och utbyggnad av bostäder måste ske samordnat med stadens behov av verksamhetslokaler. När ny bebyggelse planeras ska samhällsservice vara en självklar del av den grundläggande planeringen. När staden växer följer fler utmaningar som behöver mötas på ett ansvarsfullt sätt, med gemensam planering och hög grad av samordning. Ökad bostadsproduktion medför ofta behov av verksamhetslokaler.

Markens egenskaper påverkar förutsättningar för byggnation. Utmanande förutsättningar, som till exempel brant topografi eller bristande bärighet innebär högre kostnader, vilket leder till högre hyreskostnader för stadens verksamheter. Att säkra mark med goda förutsättningar för byggnation för stadens verksamheter bör därför prioriteras i planeringsprocessen.

Via detaljplan finns möjlighet att bestämma markens användning. För att inte riskera kapitalförstöring och för att långsiktigt säkra stadens resurser i form av olika verksamhetslokaler bör inriktningen vara att detaljplaner ska begränsa alternativ användning utöver det

som behövs för stadens verksamhetsbehov. Innan en prövning inleds att ändra befintliga detaljplaner ska stadsbyggnadsnämnden alltid, om befintlig plan stöder olika former av verksamhet som är stadens ansvar, stämma av med berörda nämnder om det finns nuvarande och framtida behov som svarar mot aktuell bestämmelse.

Olika former av tillfälliga lokaler är en integrerad del av lokalförsörjningsarbetet och stadsplaneringen. Stadens planeringsinriktning är att kapacitet i tillfälliga lokaler primärt ska täcka behov som bedöms vara tillfälliga. Nämndernas lokalplanering ska säkerställa att så få tillfälliga lokaler som möjligt övergår i ett behov av permanenta lokaler.

Stadens lokalförsörjning rapporteras i inhyrande nämnders årliga lokalförsörjningsplaner. Lokalförsörjningsplanerna syftar till att säkerställa en framsynt och ekonomiskt hållbar utveckling av verksamhetslokaler och bidrar till att upprätthålla en hög effektivitet och kommunkoncernnytta. Lokalförsörjningsplanerna sammanställs av kommunstyrelsen genom stadsledningskontoret till en stadsövergripande lokalresursplan. I lokalresursplanen ingår särskilda boenden för äldre och den samordnade äldreboendeplaneringen SÄB som sammanställs tillsammans med äldrenämnden. Även boendeplaneringen för bostäder med särskild service inom LSS och SoL ingår i lokalresursplanen och sammanställs tillsammans med socialnämnden. Samordnad skolplanering i Stockholm (SAMS) ingår också.

Lokalresursplanens syfte är att genom ett kommunkoncernperspektiv utveckla stadens lokalförsörjning för att uppnå en ekonomiskt hållbar inriktning och planering av lokalresurserna. Lokalresursplanen beslutas av kommunstyrelsen och är styrande för nämnderna. Nämnderna ansvarar för genomförande och uppföljning av sin lokalförsörjning inom ramen för ordinarie planering och uppföljning av verksamheten. Alla nämnder ska rapportera sina lokalförsörjningsplaner i stadens verktyg ILS-webb.

Styrgruppen för lokalförsörjning godkänner årligen planeringsunderlag för att säkerställa framdriften i stadens lokalförsörjningsprocess. Frågor av stadsövergripande karaktär med koppling till lokalprojekt kan beredas av gruppen genom stadsledningskontoret.

Skolutbyggnaden i staden utgår från planeringsinriktningen i SAMS. Arbetet leds och samordnas av kommunstyrelsen. Syftet

med en samordnad planering är att säkerställa att relevanta aktörer i staden har en gemensam bild av utmaning och angreppssätt för skollokalförsörjningen. SAMS ska säkerställa en framsynt och ekonomiskt hållbar utbyggnad av skollokaler för grund- och gymnasieskola och samtliga berörda nämnder och bolag ska arbeta i enlighet med den gemensamma planeringsinriktningen. Utbildningsnämnden ansvarar för behovsbedömningen. Staden ska som huvudinriktning planera för uppförande och förvaltningen av förskolor eller skolor i egen regi med utgångspunkt i behov och stadens skolpliktsansvar. Samplanering ska ske med idrotts- och förskolelokaler där det finns vinster i ekonomi, resursutnyttjande och genomförandetid. Där samplanering sker av skola och idrottshall måste aktuella skolor säkras tillgång för sitt idrottsbehov i hallen. Avsteg kan därmed ske från den närhetsprincip som annars gäller vid upplåtelse av idrottshallar under skoltid. Avsteget från närhetsprincipen görs på projektnivå genom att idrottsnämnden initierar ett sådant beslut hos kommunstyrelsen oavsett fastighetsägare.

Äldreboendeplaneringen i staden omfattar både de befintliga lokaltillgångarna och de nya som behöver tillkomma. Äldrenämnden ansvarar för behovsbedömningen och samordningen av stadsdelsnämnderna. Renovering av befintliga byggnader och evakueringsplaneringen ingår i äldreboendeplaneringen och samordnas av äldrenämnden tillsammans med kommunstyrelsen.

Utbyggnaden av stadens vård- och omsorgsboenden för äldre utgår från stadens samordnade äldreboendeplanering (SÄB). Arbetet med utbyggnad leds och samordnas av kommunstyrelsen. Syftet med en samordnad planering är att säkerställa att relevanta aktörer i staden har en gemensam bild av utmaning och angreppssätt för försörjningen av vård- och omsorgsboenden. SÄB ska säkerställa en framsynt och ekonomiskt hållbar utbyggnad av vård- och omsorgsboenden och samtliga berörda nämnder och bolag ska arbeta i enlighet med den gemensamma planeringsinriktningen. Som planeringsinriktning gäller 60/40-principen, vilket innebär att minst 60 procent av platserna på vård- och omsorgsboenden över tid ska tillhandahållas i kommunalt ägda fastigheter. Med staden som fastighetsägare finns en långsiktighet i att säkerställa att fastigheterna kan användas som vård- och omsorgsboende oavsett driftaktör.

Utbyggnaden av stadens biståndsbedömda grupp- och servicebostäder samt stödboenden inom SoL och LSS samordnas av

socialnämnden tillsammans med kommunstyrelsen. Socialnämnden samordnar stadsdelsnämndernas del i arbetet.

3.3. Ägande

Stadens behov av fastigheter och lokaler ska i huvudsak tillgodoses med eget ägande. Om valet står mellan eget ägande och extern inhyrning ska beslut fattas med utgångspunkt i vilken lösning som är ekonomiskt mest fördelaktig och i den bedömningen behöver bland annat varaktighet, hyreskostnader över tid och investeringsutrymmet alltid ingå.

Fastighetsinnehavet ska utvecklas med fokus på verksamheternas behov och stadens utveckling. Lokaler som inte behövs för att säkerställa kommunal verksamhet på kort och lång sikt och lokaler som inte bidrar till stadens hållbarhet och sammanhållning kan prövas för försäljning, särskilt om de har ett negativt driftnetto. En avyttring måste alltid prövas utifrån en helhetsbedömning och utifrån ett kommunkoncernperspektiv.

3.3.1. Principer för val av fastighetsägare

Typ av verksamhet avgör vilken nämnd eller bolag som blir fastighetsägare, hyresvärd eller hyresgäst. Hyresobjekt som är avsedda för stadens verksamheter och som inte hanteras av annan nämnd eller bolag, hanteras av fastighetsnämnden. Fastigheter som är avsedda för exploatering hanteras av exploateringsnämnden. Friliggande utbildningslokaler, såsom skolor och förskolor hanteras av Skolfastigheter i Stockholm AB (SISAB). Särskilda bostäder för äldre och vissa friliggande gruppboenden inom LSS och SoL hanteras av Micasa Fastigheter i Stockholm AB (Micasa). Fastighetsnämnden har både förskolor och gruppbostäder, främst kopplat till förvärv av bostadsrättsandelar. Fastigheter som anskaffats genom förvärv av bolag, samt bebyggda exploateringsfastigheter med kommersiella hyresgäster med en fortsatt lång förvaltningsfas, hanteras av S:t Erik Markutveckling AB. Detta är inte en uttömmande förteckning utan det förekommer andra hyresförhållanden mellan nämnderna och stadens fastighetsförvaltande nämnder och bolag.

3.4. Hyresprinciper inom kommunkoncernen

Den interna hyressättningen inom staden ska bidra till långsiktighet och vara transparent och förutsägbar. Därför har övergripande samverkansavtal och överenskommelser tagits fram där även ansvarsfördelning framgår. Dessa ska bidra till att skapa incitament för både hyresvärd och hyresgäst att sänka kommunkoncernens samlade kostnader för lokaler. Inom olika segment förekommer både kostnadsbaserade och marknadsmässiga hyres principer.

Fastighetsnämnden har från 2026 en ny hyresmodell för stadsinterna hyresgäster som är baserad på självkostnad. Den nya modellen innebär att fastighetsnämnden inte längre har något avkastningskrav.

Generellt ska verksamhetsanpassningar alltid genomföras av hyresvärden och betalas via hyrestillägg. Hyrestillägg utöver hyra betalas som lån med rak amortering över tid. Tjänster som utförs utöver vad som omfattas av hyresavtalet, ska regleras i separata avtal.

Tekniska åtgärder för att upprätthålla eller effektivisera en byggnads funktion ska normalt genomföras utan att belasta inhyrande nämnd med hyrestillägg.

Vid andrahandsuthyrning och övriga lokalupplåtelser inom kommunkoncernen är inriktningen att nämndernas uthyrningar ska ske till motsvarande de egna hyresvillkoren och den egna lokalkostnaden. Uppsägningsvillkor ska tillämpas på samma sätt.

3.4.1. Underhåll

Ansvarsområdena för stadens nämnder och bolag ska vara tydliga så att fastigheterna är väl underhållna och ändamålsenliga utifrån verksamheternas behov. Utgångspunkten är att verksamhetsansvariga nämnder ska fokusera på verksamhetsdriften och därför är huvudprincipen att stadens fastighetsägande nämnder och bolag ansvarar för all drift och underhåll då de hyr ut lokaler och bostäder till stadens verksamheter.

3.4.2. Fastighetsanknutna tjänster

Fastighetsanknutna tjänster, även kallade FM-tjänster, kan utföras i egen regi eller handlas upp externt. I valet mellan egen regi och

extern upphandling ska det alternativ väljas som bäst tillgodoser stadens behov till lägst kostnad.

3.5. Lokalförändringar

Utökade eller förändrade lokalbehov ska alltid prövas inom befintligt bestånd. Investeringar, nya inhyrningar eller större lokalförändringar som påverkar hyreskostnaden kan genomföras om de bedöms vara nödvändiga för att tillgodose lokalbehovet för verksamheter som staden har ansvar för. Ibland kan lokalförändringar även vara kopplat till stadsutvecklingsprojekt. Lokalförändringar kan vara nödvändigt för att uppfylla lagar och myndighetskrav eller för att uppfylla stadens mål för energianvändning, miljöpåverkan och tillgänglighet. Alla större lokalförändringar ska samrådas med stadsledningskontoret.

3.5.1. Lokalprojekt och anskaffningar

Staden har en dokumenterad och enhetlig arbetsprocess för genomförande av lokalprojekt hos hyresgästen. Arbetsprocessen säkrar att projekten drivs med kommunkoncernnyttan i fokus och att beslut fattas på kvalitetssäkrade underlag. Arbetsprocessen tydliggör roller, ansvarsfördelning, projektsteg, beslut och krav på beslutsunderlag. Den kan tillämpas i alla typer av lokalprojekt och anpassas till projektets omfattning och komplexitet. Det ger förutsättningar för hyresgästen att bli en tydligare beställare gentemot hyresvärden exempelvis utifrån kostnadskontroll.

Beslutade och planerade projekt mellan hyresgäst och hyresvärd ska vara dokumenterade så att det ger överblick över fastighetsbeståndets utveckling och planerade förändringar i areor, kapacitet och kostnader. Stadsledningskontoret ska utfärda anvisningar för genomförande av större lokalprojekt.

I vissa fall behöver staden hyra in lokaler från externa aktörer (hyresvärdar utanför kommunkoncernen). Inhyrning hos privata aktörer som långsiktig grund för välfärdsverksamheter ska undvikas. Privata inhyrningar ska endast förekomma om det saknas likvärdiga alternativ i lokaler ägda av staden, och ska i så fall alltid föregås av en risk- och konsekvensanalys där även en livscykelanalys vägs in. I dessa fall måste det i regel ske en upphandling enligt lagen om offentlig upphandling (LOU) och det kan även vara fallet om verksamhetsanpassning behöver göras i en befintlig extern inhyrning. Inför en extern inhyrning krävs en noggrann analys av upphandlingsrättsliga och därmed

sammanhängande frågor som otillåtet statsstöd, otillåtet gynnande av enskild, olika fastighets- och hyresrättsliga frågor, avtalsfrågor kopplade till plangenomförande med mera. Det är också viktigt att inhyrande nämnd gör en bedömning om marknadshyresavtalet kan anses vara finansiell leasing. Extern inhyrning kan mot denna bakgrund prövas om den bedöms vara mest ändamålsenlig ur en ekonomisk och/eller organisatorisk synvinkel eller om behoven bedöms vara kortsiktiga i relation till ett långsiktigt åtagande som motiverar en investeringsutgift. Externa inhyrningar kan också övervägas i stadens fokusområden för att bland annat stärka lokalt näringsliv.

Staden skaffar sig i ökande omfattning lokaler och bostadslägenheter för olika ändamål, till exempel förskolor, gruppbostäder med mera, via köp av andelar i nyproducerade bostadsrättsföreningar. Jämfört med att hyra lokaler så ökar stadens rådighet över resursen vid innehav via köp av andelar i bostadsrättsföreningar. Förvärv av bostadsrätter för ändamål som staden ansvarar för ska utföras av fastighetsnämnden som därefter upplåter resursen till berörd nämnd. Om staden är hyresgäst i en fastighet som är föremål för bostadsrättsomvandling är dock huvudinriktningen att staden ska fortsätta att vara hyresgäst.

Stadsledningskontoret ska alltid involveras i planeringen av strategiska lokalomstruktureringar. Detta gäller även evakueringsplanering.

3.5.2. Principer för avveckling

Inför uppsägning av hyresförhållande/avveckling av lokal ska nämnderna alltid stämma av om annan nämnd har behov av att ta över hyreskontraktet/lokalen. Detta moment är avgörande för att fullgöra samverkan och samplaneringen inom staden. Samråd ska alltid ske med stadsledningskontoret inför avvecklingar av lokaler och bostäder som kan anses vara av stadsgemensam nytta. Det finns också vissa avvecklingar som behöver godkännas av kommunstyrelsens ekonomi- och trygghetsutskott.

När en nämnd beslutat om en avveckling ska utgångspunkten vara att den framgår av nämndens lokalförsörjningsplan.

4. Stadsövergripande aktörer i fastighets- och lokalfrågor

4.1. Kommunstyrelsen

Kommunstyrelsen leder och samordnar förvaltningen av kommunens angelägenheter och har uppsiktsplikt över nämndernas verksamhet samt kommunens bolag. I detta ingår bland annat ansvar för strategiska stadsutvecklingsfrågor, strategisk infrastrukturplanering och bostadsbyggande, strategisk fastighets- och markutveckling samt hyres- och lokalfrågor inklusive strategisk lokalförsörjning och processer för en övergripande lokalresursplanering med kontroll och styrning av fastighetshantering och lokalnyttjande. Stadsledningskontoret är kommunstyrelsens förvaltning.

Kommunstyrelsen har en viktig roll i stadens lokalförsörjningsprocess och ansvarar för skolplanering i Stockholm (SAMS) och samordnad äldreboendeplanering (SÄB).

I kommunfullmäktiges regler för ekonomisk förvaltning förtydligas vilken roll såväl kommunstyrelsen som kommunstyrelsens ekonomi- och trygghetsutskott och stadsledningskontoret har i lokalfrågor. Här regleras vilka ärenden som nämnder inte själva kan fatta beslut om utan måste godkännas av kommunstyrelsens ekonomi- och trygghetsutskott samt när samråd ska ske med stadsledningskontoret och att stadsledningskontoret utfärdar tillämpningsanvisningar för lokalfrågor.

Hyrestvister inom kommunkoncernen ska inte föras till hyresnämnden utan hanteras internt där stadsledningskontoret utgör en typ av stadsintern hyresnämnd.

Kommunstyrelsen har en hyresförhandlingsfunktion som ska underställas samtliga lokalhyresavtal som berörs av funktionens omfattning, direkt av nämnderna eller indirekt i form av tredjepartsinhyrning av stadens bolag för bedömning. Dessutom ska funktionen underställas samtliga uppsägningar av lokalhyresavtal för kvalitetssäkring. Servicenämnden hanterar och administrerar den stadsgemensamma hyresförhandlingsfunktionen på uppdrag av kommunstyrelsen.

Kommunstyrelsen är ägare av det lokaladministrativa systemet LOIS (Lokaler i Stockholm). Servicenämnden förvaltar LOIS på uppdrag av kommunstyrelsen.

Kommunstyrelsen har ett övergripande ansvar att styra placeringen av stadens förvaltningslokaler.

4.2. Exploateringsnämnden

Exploateringsnämnden ansvarar bland annat för markförvaltning och markexploatering samt för frågor om förvärv, överlåtelse eller upplåtelse av fastigheter, tomträtter och andra nyttjanderätter. Undantaget är förvärv som hanteras av S:t Erik Markutveckling AB. Nämnden ansvarar även för mark utanför stadens gräns i det fall den ska avyttras eller exploateras. Nämnden medverkar i SAMS- och SÄB-arbetet.

4.3. Stadsbyggnadsnämnden

Stadsbyggnadsnämnden ansvarar bland annat för övergripande fysisk planering för bland annat stadens verksamhetslokaler och bostäder. Nämnden har även myndighetsansvar för planprocess, bygglov, bygganmälan och namngivning samt beslut om bidrag till bostadsanpassning för personer med funktionsnedsättning enligt lagen om bostadsanpassningsbidrag. Nämnden medverkar i SAMS- och SÄB-arbetet.

4.4. Servicenämnden

Servicenämnden är genom verksamhetsområdet Lokaler och hyror stadens beställarstöd i lokalfrågor vilket innebär att de fungerar som internkonsulter till stadens nämnder och bolag i deras roll som hyresgäster. I detta ingår också att stadsdelsnämnderna ska beställa projektledningsstöd vid nya lokalprojekt, särskilt nybyggnation eller större underhållsprojekt med Micasa.

Servicenämnden svarar för administration av stadens andrahandsuthyrning av lägenheter för bostadsändamål samt registrering av nya inhyrningsavtal i LOIS.

5. Staden som hyresvärd och fastighetsägare

Staden har många fastighetsägare som agerar hyresvärd åt nämnderna och förvaltar en rad olika verksamhetslokaler. En stor andel av stadens verksamhetslokaler finns inom kommunkoncernens bolag. Fastighetsägarna har en viktig roll i att säkerställa stadens framtida behov av verksamhetslokaler och i att bedriva fastighetsutvecklingsplanering. Fastighetsägare och hyresvärdar inom kommunkoncernen har en stor betydelse och viktig roll i stadens lokalförsörjningsarbete. I sin roll som hyresvärd inom staden har fastighetsägarna ett ansvar för att hålla nere hyreskostnaderna för verksamhetslokalerna.

Behovet av mötesplatser för civilsamhället och platser där stadens verksamheter möter stockholmare är betydande. Lokal närvaro av stadens verksamheter har betydelse för förtroendet och tilliten till staden som organisation. Stadens närvaro bidrar också till områdens dagliv och arbetsplatstillfällen. Utifrån ett socialt hållbarhetsperspektiv och ansvarstagande ska staden söka vägar för ett optimalt nyttjande av stadens befintliga lokaler även utifrån dessa perspektiv. Tillgången till lokaler för föreningsliv och kulturliv ska säkras i alla områden.

Befintliga idrottshallar i skolfastigheter ska i högre utsträckning öppnas för föreningar utanför ordinarie skoltid och tillgängliggöras genom idrottsnämndens bokningssystem.

Vid uthyrning ska i första hand stadens egna verksamheter prioriteras. Lokaler kan hyras ut till externa hyresgäster om de inte behövs för stadens egna verksamheter eller är aktuella för avveckling.

Huvudprincipen är att externa hyresgäster tecknar förstahandskontrakt direkt med fastighetsägaren, det vill säga normalt sett fastighetsnämnden eller bolag. Om en inhyrande nämnd eller bolag i motsats till huvudprincipen ändå upplåter en lokal i ett andrahandshyresförhållande med extern part, bör fastighetsnämnden ansvara för andrahandsuthyrningen. Insprängda lokaler som endast utgör en mindre del av en verksamhetslokal kan hyras ut direkt av en nämnd till extern part. Vid alla externa andrahandsuthyrningar av lokaler ska marknadshyressättning tillämpas och här behöver nämnden eller bolaget nogsamt notera att

kommunkoncernens kostnadsbaserade avtal inte uppfattas som marknadshyresavtal.

Vid uthyrning i andra hand ska momsfrågan samt avstående från besittningsskydd särskilt beaktas. Om staden är förstahandshyresgäst till en lokal inom det frivilliga momssystemet ska, om staden hyr ut lokalen i andra hand, andrahandshyresgästen bedriva momspliktig verksamhet i lokalerna.

Om uthyrning inom kommunkoncernen medger att fastighetsskatt inte behöver erläggas ska stadens hyresvärdar begära detta.

De nämnder och bolag som står för en stor andel av uthyrningen preciseras nedan.

5.1. Fastighetsnämnden

Fastighetsnämnden förvärvar, förvaltar och utvecklar fastigheter, även tillfälliga byggnader, för i första hand stadens egna verksamheter. Uppdraget omfattar såväl fastigheter utanför stadens gräns som innanför samt fastigheter som inte passar in i de fastighetsförvaltande bolagens bestånd. I uppdraget ingår även omställning av befintliga lokaler, exempelvis omställning av en förskola till en gruppbostad, vilket även innebär förvärv av en fastighet. I stadens lokalförsörjningsarbete har nämnden en viktig roll kopplat till planeringen av verksamhetslokaler inom idrotts- och kulturområdena.

Fastighetsnämnden förvärvar och förvaltar bostadsrätter som används för bland annat särskilt boende och förskolor.

Inom ramen för överenskommen förhandlingsordning med Hyresgästföreningen Region Stockholm ska nämnden samordna hyresbildningen för befintliga och planerade bostadslägenheter som staden hyr ut i andra hand där annan bakomliggande hyresförhandlingsordning saknas eller inte är relevant.

5.2. Micasa Fastigheter i Stockholm AB (Micasa)

Micasa äger och förvaltar servicehus, vård- och omsorgsboenden, seniorbostäder, LSS-boenden, HVB-hem samt temporära studentbostäder och bostäder för grupper med svag ställning på bostadsmarknaden. Bolaget medverkar i SÄB-arbetet och

omställningar av lokaler för annan verksamhet med berörda nämnder.

5.3. Skolfastigheter i Stockholm AB (SISAB)

SISAB är stadens ändamålsbolag för utbildningslokaler och ska tillhandahålla utbildningslokaler för stadens skol- och förskoleverksamhet. Bolaget medverkar i SAMS-arbete och omställningar av lokaler för annan verksamhet med berörda nämnder.

5.4. Stadens bostadsbolag

Bostadsbolagen agerar hyresvärd för verksamhetslokaler inom staden, till exempel avseende biståndsbedömda boenden inom LSS och SoL.

I kommunfullmäktiges budget 2020 beslutades att principöverenskommelse från 2013 upphävs från och med 2020 (Dnr KS 2019/382) och befintliga hyresavtal löper på oförändrade och kan sägas upp för villkorsändring när innevarande hyrestid så medger. Parterna förutsätts därefter omförhandla hyresvillkoren till marknadsmässiga villkor. Nya förskolor med inflyttning från och med 2020 ska förhandlas till marknadsmässiga villkor direkt. Inriktningen är att bolagen ansvarar för skötsel, drift och underhåll av förskolornas utemiljöer och att detta beaktas i den marknadsmässiga hyressättningen. I övrigt gäller stadens fastighets- och lokalpolicy för parterna att förhålla sig till. Nya förskolor förutsätts ha detaljplaner som entydigt anger detta ändamål.

5.5. S:t Erik Markutveckling AB

Bolagets huvuduppgift är att äga, förvalta och utveckla fastigheter eller aktier i fastighetsbolag i avvaktan på omvandling av fastigheterna till bostäder och arbetsplatser eller andra funktioner. Bolaget ska vid behov stödja stadens nämnder och bolag i samband med försäljning och utveckling av fastigheter.

6. Staden som hyresgäst och beställare av lokaler

Inhyrande nämnder ansvarar för sin lokalförsörjning och förutsätts bära kostnaderna för denna inom sin givna budget. Nämnderna ansvarar för att lokalerna nyttjas effektivt och för att lokalförsörjningen motsvarar verksamheternas behov. Stadens lokalförsörjning är behovsstyrd. I de fall behoven kopplas till befolkningsutvecklingen ska nämnderna analysera hur förändringar påverkar behoven. Planeringen utifrån behovet presenteras i en årlig lokalförsörjningsplan. Planeringen förutsätter att nämnderna eftersträvar samplanering samt deltar i stadens forum för samverkan.

Inhyrande nämnder kan initiera lokalutredningar och projekt, som utförs i samverkan med hyresvärden. Genomförande ska, om den är tillämplig, ske enligt stadens arbetsprocess för lokalprojekt och beslutas enligt regler för ekonomisk förvaltning.

Nämnder och bolag ska arbeta aktivt för att samplanera och samlokalisera verksamheter när behovsbedömningen visar att lokalförändringar behöver ske. Exempelvis ska nämnder alltid samplanera sina behov och därmed pröva samlokalisering, om behovet har en platsmässig närhet till fler nämnder.

Vid etablering av nya lokaler ska det alltid utredas om de kan samlokaliseras med andra verksamheter innan en ny lokal hyrs in.

Utbildningsnämnden ska samverka med idrottsnämnden, SISAB, och fastighetsnämnden, för att samplanera användningen och utbyggnaden av idrottsanläggningar och genomföra åtgärder för att tillgängliggöra skolidrottshallar och idrottsytor för andra nyttjare efter skoltid.

Nämnder med stor inhyrning preciseras nedan.

6.1. Stadsdelsnämnderna

Stadsdelsnämndernas inhyrningar omfattar bland annat förskolor, biståndsbedömda boenden, lokaler för kultur, aktivitetslokaler och administrativa lokaler.

Planeringen av förskolelokaler ska utföras så att alla barn har tillgång till förskoleverksamhet och att platsgarantin uppfylls. Vid

utökade lokalbehov för förskola är utgångspunkten att skollokaler ska nyttjas, förutsatt att lokalerna i stort kan anpassas i enlighet med stadens funktionsprogram och lekvärdesriktlinjerna. I det fall stadsdelsnämnderna behöver lämna lokaler är det viktigt att det prioriteras att ha kvar lokaler med goda förutsättningar för att bedriva en kvalitativ pedagogisk verksamhet med goda och funktionella miljöer såväl inomhus som utomhus. I det arbetet ska stadsdelsnämnderna beakta det långsiktiga behovet av lokaler för förskoleverksamhet.

Stadsdelsnämnderna bidrar till stadens äldreboendeplanering, SÄB samt planeringen av bostäder med särskild service inom LSS och SoL. Stadsdelsnämnderna ska beställa projektledningsstöd av servicenämnden vid nya lokalprojekt, särskilt nybyggnation eller större underhållsprojekt med Micasa.

6.2. Utbildningsnämnden

Utbildningsnämnden ansvarar för planeringen och försörjningen av lokaler för stadens grundskolor, anpassade grundskolor, fritidshem, gymnasieskolor och anpassade gymnasieskolor.

Utbildningsnämnden ansvarar för att ta fram behovsunderlag till SAMS.

6.3. Socialnämnden

Socialnämndens ansvarar för behovsbedömning och planering för lokaler och bostäder inom nämndens verksamhetsområde. Socialnämnden har beställaransvar för bostäder med särskild service inom LSS och SoL. Boendeplaneringen för bostäder med särskild service inom LSS och SoL ingår i lokalresursplanen och sammanställs tillsammans med kommunstyrelsen.

6.4. Kulturnämnden

Kulturnämndens inhyrningar omfattar bland annat stadens bibliotek, museer och konsthallar. Förutom lokaler för sin egen verksamhet ansvarar kulturnämnden för lokaler för stadsarkivet och en rad olika andra lokaler för kulturlivet. Nämnden samverkar med stadsdelsnämnder och idrottsnämnden för samordning av stadens verksamhetsområde barn, kultur och fritid.

6.5. Arbetsmarknadsnämnden

Arbetsmarknadsnämndens inhyrningar omfattar verksamhetslokaler för stadens jobbtorg och vuxenutbildning inklusive svenska för invandrare (SFI) samt övriga lokaler som behövs för nämndens uppdrag.

6.6. Idrottsnämnden

Idrottsnämndens inhyrningar omfattar bland annat idrottshallar och anläggningar. Förutom lokaler för sin egen verksamhet ansvarar idrottsnämnden för en rad andra olika idrotts- och fritidsytor som stöd för idrott, föreningsliv och friluftsliv. I den mån idrottshallar samplaneras med nya skolor deltar även idrottsnämnden i SAMS-arbetet.

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

6.7. Äldrenämnden

Äldrenämnden ansvarar för behovsbedömningen för äldreboendeplaneringen och SÄB och samordnar stadsdelsnämnderna.