Stockholms stad

**Utlåtande Rotel I (Dnr KS 2026/863)**

# Fastighets- och lokalpolicy för kommunkoncernen Stockholms stad

## Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. *Fastighets- och lokalpolicy för kommunkoncernen Stockholms stad* godkänns enligt bilaga till utlåtandet.
2. Samtliga nämnder ska inarbeta *Fastighets- och lokalpolicy för kommunkoncernen Stockholms stad* i sin verksamhetsplanering.
3. Stockholms Stadshus AB uppmanas att för egen del anta samt även ge samtliga bolagsstyrelser i uppdrag att anta *Fastighets- och lokalpolicy för kommunkoncernen Stockholms stad* enligt bilaga till utlåtandet.
4. *Fastighets- och lokalpolicy för kommunkoncernen Stockholms stad,* bilaga 10 i kommunfullmäktiges budget 2026 (dnr KS 2025/1092) upphör därmed att gälla.

**Föredragande borgarrådet Emilia Bjuggren**

## Sammanfattning av ärendet

*Fastighets- och lokalpolicy för kommunkoncernen Stockholms stad* har tidigare varit en bilaga till Stockholms stads budget och därmed beslutats av kommunfullmäktige i samma ärende som budgeten. *Fastighets- och lokalpolicy för kommunkoncernen Stockholms stad* hanteras nu som ett självständigt ärende till kommunfullmäktige. för ökad tydlighet och spårbarhet samt för att förenkla vid framtida ändringar av policyn.

De ändringar som föreslås är till största delen av redaktionell karaktär, men det finns också förtydliganden utifrån ändrade arbetssätt och nya uppdrag.

## Beredning

Ärendet har initierats av stadsledningskontoret.

## Föredragande borgarrådets synpunkter

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.

Tidigare har denna policy behandlats som del av den årliga budgeten. Framöver kommer den hanteras som ett eget ärende som behandlas när det finns behov av att revidera policyn.

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.

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. Den interna hyressättningen ska vara transparent, förutsägbar och bidra till att minska kommunkoncernens samlade lokalkostnader.

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. Särskild samordning sker inom områden som skollokaler, äldreboenden samt bostäder med särskild service enligt SoL och LSS.

## Bilaga

Fastighets- och lokalpolicy för kommunkoncernen Stockholms stad, dnr KS 2026/863-

**Borgarrådsberedningen** tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

**Reservation** av borgarråden Christofer Fjellner, Dennis Wedin och Andréa Hedin (alla M) enligt följande.

Vi föreslår att kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

Att delvis godkänna förslaget till Fastighets- och lokalpolicy för kommunkoncernen Stockholms stad

Att samtliga nämnder ska inarbeta Fastighets- och lokalpolicy för kommunkoncernen Stockholms stad med revideringar i enlighet med nedan i sin verksamhetsplanering

Att Stockholms Stadshus AB uppmanas att för egen del anta samt även ge samtliga bolagsstyrelser i uppdrag att anta Fastighets- och lokalpolicy för kommunkoncernen Stockholms stad med revideringar i enlighet med nedan

Att Fastighets- och lokalpolicy för kommunkoncernen Stockholms stad, bilaga 10 i kommunfullmäktiges budget 2026 (dnr KS 2025/1092) upphör därmed att gälla.

Att därutöver anföra

Stockholms stad ska inte utgå från att lokaler och fastighetsanknutna tjänster måste tillhandahållas i egen regi. Moderaternas inriktning är i stället att stadens behov ska stå i centrum och att samarbetet med externa aktörer ska utvecklas. Valet mellan att äga och att hyra ska grundas på vilket alternativ som bäst tillgodoser verksamheternas behov, stadens samlade ekonomi och kommunfullmäktiges mål. På motsvarande sätt ska valet mellan egen regi och upphandling av fastighetsanknutna tjänster utgå från vad som bäst tillgodoser stadens behov till lägst kostnad.

Ett växande Stockholm behöver fler skolor, omsorgsboenden, idrottsanläggningar och andra lokaler för samhällsservice. Samtidigt kräver både nya investeringar och underhåll av befintliga fastigheter betydande resurser. Genom att i större utsträckning samarbeta med externa fastighetsägare och investerare kan staden pröva fler sätt att möta behoven. Extern inhyrning kan vara ett alternativ till egna investeringar, särskilt när lokalbehovet är osäkert eller kortsiktigt, eller när det är mer ändamålsenligt ekonomiskt eller organisatoriskt. Samarbete med privata utförare inom bland annat omsorg, utbildning och idrott ska också utvecklas. Avtalen ska vara ändamålsenliga, ge en tydlig ansvarsfördelning och värna stadens långsiktiga intressen.

En viktig del av politiken är att avyttra fastigheter och lokaler som staden inte behöver långsiktigt och som inte heller är strategiskt viktiga. Syftet är att utveckla beståndet utifrån verksamheternas och stockholmarnas behov, bidra till effektivare användning och hålla nere underhållskostnader. Varje avyttring ska dock föregås av en helhetsbedömning. Inför att en hyrd lokal sägs upp ska staden också undersöka om en annan nämnd behöver ta över den.

Inriktningen innebär inte att staden ska avstå från eget ägande. Strategiskt viktiga fastigheter och lokaler ska säkras för framtida verksamhetsbehov och stadsutveckling. Befintliga lokaler ska underhållas och användas effektivt, och förändrade behov ska i första hand prövas inom det befintliga beståndet.

Sammantaget vill Moderaterna se en aktiv och långsiktig lokalpolitik där staden behåller det som behövs, avvecklar det som inte längre är strategiskt viktigt och använder både egna och externa resurser för att skapa ändamålsenliga, flexibla och kostnadseffektiva lokaler för stockholmarnas bästa.

**Reservation** av borgarrådet Jonas Naddebo (C) enligt följande.

Jag föreslår att kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Att delvis bifalla förslag till beslut
2. Att därutöver anföra följande

Stockholms stad ska ha kostnadseffektiva, hållbara och ändamålsenliga lokaler. Vi föreslår att policyns begränsning av långsiktig privat inhyrning ersätts med en likvärdig prövning av egna och externa lokalalternativ. Verksamheternas behov, kvalitet, långsiktiga totalekonomi och stadens möjlighet att säkerställa tillgången till lokaler ska vara vägledande.

Vi föreslår vidare att större lokalbeslut ska bygga på öppet redovisade jämförelser av kostnader, verksamhetsnytta, flexibilitet och risk. Kalkylerna ska omfatta investeringar, drift, underhåll och eventuella kvarvarande vakanser. Samma krav på klimat- och livscykelanalyser ska gälla för de alternativ som jämförs, oavsett ägarform. Ombyggnad, återbruk och energieffektivisering ska prövas och vägas in i besluten.

Majoriteten vill att nämnder och bolag i första hand ska hyra av staden, något vi motsätter oss som grundregel. Det som är relevant är total kostnad över tid, verksamhetens behov, kvalitet, flexibilitet och ekonomisk risk. Det är inte alltid kommunens egna lokaler som ger bäst utslag för dessa variabler. Därför behöver lokalbeslut bygga på jämförbara och transparenta kalkyler. Kostnader för anpassningar, underhåll och avveckling ska ingå, liksom konsekvenserna om egna lokaler blir stående utan användning. Centerpartiets utgångspunkt är att verksamheterna ska få ändamålsenliga lokaler till en långsiktigt rimlig kostnad. En transparent alternativprövning stärker möjligheten att använda befintliga lokaler effektivt och att ta tillvara konkurrenskraftiga externa lösningar.

Staden ska hålla nere stadens lokalkostnader genom effektiv förvaltning, låga administrativa kostnader och bättre styrning av driften så att energianvändningen minskar. Vegetationsklädd- eller solcellstäckta tak ska vara utgångspunkten när staden bygger nya fastigheter. Stockholm ska äga och utveckla de fastigheter som verksamheterna behöver långsiktigt eller som har strategisk betydelse för stadens uppdrag. Vi anser att staden ska pröva strategiska förvärv och försäljningar för att renodla beståndet och bedöma om inhyrning är en bättre lösning inför nya investeringar.

Investeringar i fastigheter och lokaler för idrott, förskolor, skolor, gruppbostäder och äldreboenden kan inte underprioriteras. Det behövs fler mindre äldreboenden och boendemiljöer där olika boendeformer kan ligga nära varandra och dela restaurang, aktiviteter, uteplatser och andra gemensamma funktioner. För idrottsytor behöver staden hitta fler innovativa möjligheter, till exempel på tak, under jord och på vatten. Staden måste värna tillgången till lokaler för kulturaktörer och civilsamhället och planera för deras behov tidigt vid nybyggnad och renovering.

Som fastighetsägare ska staden medverka i lokal platssamverkan och göra miljöerna tryggare och mer levande genom att ge plats åt kultur och andra aktiviteter i och kring stadens fastigheter.

**Kommunstyrelsen** delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår att kommunfullmäktige beslutar enligt föredragande borgarråds förslag.

Stockholm den 25 november 2026

Emilia Bjuggren
Kommunstyrelsens ordförande

**Reservation** av Christofer Fjellner, Per Rosencrantz och Therese Lindström (alla M) reservation i borgarrådsberedningen.

**Reservation** av Kristin Jacobsson (C) som är likalydande med Centerpartiets reservation i borgarrådsberedningen.

**Reservation** av Gulan Avci (L) enligt följande.

Jag föreslår att kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

**att** delvis bifalla borgarrådsberedningens förslag till beslut,

**att** platserna på vård- och omsorgsboenden över tid ska fördelas lika mellan kommunalt och privatägda fastigheter (50/50),

**att** företrädet för kommunalt ägda lokaler i punkterna 3.1 och 3.3 ska utgå,

**att** extern inhyrning ska kunna prövas även för långsiktiga lokalbehov,

**att** lokalalternativ ska jämföras utifrån behov, tid till inflyttning, totalkostnad och risk,

**att** externa hyreslösningar ska kunna prövas även när staden har egna lokalalternativ, samt

**att** därutöver anföra följande.

Fastighets- och lokalpolicyn anger hur staden ska ordna lokaler för sina verksamheter. Liberalerna vill att lokalvalet ska utgå från behov, tid till inflyttning, totalkostnad och risk.

Punkt 3.2 innehåller en planeringsprincip för fastighetsägandet inom vård- och omsorgsboenden. Majoritetens 60/40-princip innebär att minst 60 procent av platserna över tid ska finnas i kommunalt ägda fastigheter. Vi vill ha en jämn fördelning: hälften i kommunalt ägda och hälften i privatägda fastigheter, alltså en 50/50-princip, då detta påskyndar den nödvändiga utbyggnad av verksamhet som Stockholm står inför.

Punkterna 3.1 och 3.3 ger kommunalt ägda lokaler företräde vid lokalförsörjningen. Det företrädet vill vi ta bort. Eget ägande och inhyrning ska jämföras på samma sakliga grunder.

Punkt 3.5.1 reglerar stadens inhyrning av lokaler. Enligt förslaget ska långsiktig privat inhyrning undvikas. Vi menar att en långsiktig inhyrning ska kunna prövas även när staden har ett eget alternativ. En extern hyreslösning ska exempelvis kunna prövas om den kan ge fler vård- och omsorgsplatser snabbare.

**Ersättaryttrande** av Nike Örbrink (KD) som är likalydande med Moderaternas reservation i borgarrådsberedningen.

## Ärendet

Stadsledningskontoret har gjort följande förtydliganden i *Fastighets- och lokalpolicy för kommunkoncernen Stockholms stad.* Socialnämndens ansvarar för övergripande planering av bostäder och lokaler som finns i nämndens verksamhetsområde. Det kan exempelvis handla om genomgångsbostäder. Vidare ska redovisningen av socialnämndens boendeplanering för bostäder med särskild service ingå i stadens lokalresursplan, istället för ett eget ärende och därmed samlas alla lokalförsörjningsfrågor i samma styrdokument det vill säga lokalresursplanen. Förtydligande görs också att nämnder alltid ska samplanera sina lokalbehov och pröva samlokalisering när behovet har platsmässig närhet till fler nämnder. Stadsledningskontoret föreslår också en skärpt skrivning för hyresgästernas lokalprojekt genom krav på att stadsdelsnämnderna ska beställa projektledningsstöd av serviceförvaltningen vid stora projekt, exempelvis underhållsprojekt hos Micasa. En samlad erfarenhetsåterföring på hyresgästsidan kommer därmed att kunna säkerställas. Till största delen är dock ändringarna av redaktionell karraktär och dessa återredovisas inte i detalj i ärendet.

Stadsledningskontoret har inte bedömt att särskilda jämställdhets- eller barnkonsekvensaspekter behöver säkerställas i *Fastighets- och lokalpolicy för kommunkoncernen Stockholms stad* eftersom dessa aspekter omhändertas i de enskilda ärenden som bereds inför framdriften av varje enskilt lokalprojekt.

### Stadsledningskontoret

**Stadsledningskontorets** tjänsteutlåtande daterat den 6 november 2026 har i huvudsak följande lydelse.

Stadsledningskontoret föreslår utifrån det som redovisats, att kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige godkänner *Fastighets- och lokalpolicy för kommunkoncernen Stockholms stad* enligt bilaga till stadsledningskontorets tjänsteutlåtande och att den policy som beslutades i kommunfullmäktiges budget 2026 i bilaga 10 därmed upphör att gälla.