

Handläggare
Philip Feng
08-508 876 73**Till**
Exploateringsnämnden
2025-12-11

Markanvisning för bostäder inom fastigheterna Örby 4:1 och Objektivet 1 i Bandhagen till Aktiebolaget Familjebostäder. Inriktningsbeslut

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom fastigheterna Objektivet 1 och del av Örby 4:1 till Aktiebolaget Familjebostäder och ger exploateringskontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
2. Exploateringsnämnden godkänner förslag till inriktning och ger exploateringskontoret i uppdrag att fortsätta planering för projekt Objektivet Trollesundsvägen upp till 3,89 miljoner kronor (inriktningsbeslut), som underlag för kommande genomförandebeslut.
3. Exploateringsnämnden begär att stadsbyggnadsnämnden upprättar detaljplan för området.

Sverker Henriksson
Biträdande förvaltningschef

Jenny Linné
Avdelningschef

Exploateringskontoret
Projekt syd

Fleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 876 73
Växel 08-508 276 00
philip.feng@stockholm.se
exploateringskontoret.expl@stockholm.se
Org nr 212000-0142
start.stockholm

Kristian Ekbohm
Enhetschef

Sammanfattning

Aktiebolaget Familjebostäder, nedan kallat Bolaget, föreslås erhålla markanvisning för ny bostadsbebyggelse omfattande cirka 120 hyreslägenheter av typen Stockholmshus inom fastigheten Objektivet 1 samt del av fastigheten Örby 4:1. Markanvisningen sker genom direktanvisning.

Markanvisningsområdet är beläget i Bandhagen på två ställen längs med Trollesundsvägen, dels på den tidigare förskoletomten Objektivet 1 dels i Trollesundsskogen nordöst om den nya förskoletomten Klassfotot 1.

Marken avses upplåtas med tomträtt. Kontoret bedömer att exploateringen ger en projektekonomi i balans. De investeringar som bedöms bekostas av staden är främst grönkompensationsåtgärder och servisanslutning för vatten och avlopp.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar ett positivt nettonuvärde om 0,2 miljoner kronor. De sammanlagda projektutgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 25 miljoner kronor. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 100 procent. Denna täckningsgrad bedöms som acceptabel med hänsyn till att kalkylen inkluderar projektrisker och reserver för oförutsedda kostnader. Det är generellt svårt att uppnå en hög täckningsgrad i tomträttsprojekt i ytterstadsområden där tomträttsavgälderna är lägre. Kontoret anser dock att föreslagen exploatering ger en värdeskapande komplettering av hyresrätter till Bandhagen av typen Stockholmshus med lägre hyresnivåer, vilket är i linje med stadens budgetmål gällande markanvisade bostäder till allmännyttan i syfte att nå minskade boendekostnader.

Objektivet 1 är idag en obebyggd och inhägnad tomt utan verksamhet, sedan den tidigare förskolan brann ned 2023. Den outnyttjade platsen kan idag upplevas som otrygg, och genom ny bostadsbebyggelse skapas en mer levande och trygg miljö som stärker området längs Trollesundsvägen.

Området i Trollesundsskogen utgör ett ekologiskt särskilt betydelsefullt område (ESBO). Inom det markanvisade området har en naturvärdesinventering genomförts under hösten 2025, där två fridlysta arter, blåsippa och liljekonvalj noterades. Dessa arter är vanligt förekommande i Stockholmsområdet och utgör normalt

sett igen risk ur artskyffsperspektiv. Området innehåller även vissa värdeelement som behöver beaktas i den fortsatta planeringen.

Delar av Trollesundsskogen kommer att påverkas av exploateringen men bebyggelsen ska utredas och anpassas med hänsyn till platsens naturvärden. En fördjupad ekologiutredning kommer genomföras och planer för ekologisk grönkompensation kommer tas fram. Då området har rekreativa värden planeras även rekreativa kompensationsåtgärder.

Bakgrund till markanvisningen

Det föreslagna markanvisningsområdet är beläget på två platser längs Trollesundsvägen i stadsdelen Bandhagen och omfattar fastigheten Objektivet 1 samt del av fastigheten Örby 4:1. Den första platsen utgörs av Objektivet 1 samt en mindre yta av parkmark intill Objektivet 1 och den andra platsen utgörs av ett område i utkanten av Trollesundsskogen längsmed Trollesundsvägen, se karta nedan.

Delar av Trollesundsskogen är idag planlagd för allmänt ändamål inom kvarteret Kopieramen, se karta nedan. Den nya markanvisningen innebär att denna byggrätt kan släckas ut och planläggas som natur i den kommande detaljplanen. Föreslagen byggrätt för bostäder hamnar istället i utkanten av Trollesundsskogen.

Fastigheten Objektivet 1 är avsedd för förskoleändamål enligt gällande detaljplan och en förskola har funnits på tomten men denna brann ned 2023. Idag kan tomten upplevas som otryggt då den är obebyggd, inhägnad och saknar verksamhet. Stadsdelsförvaltningen bedömer att det inte finns något behov av att uppföra en ny förskola på denna tomt.

Den del av Örby 4:1 som avses markanvisas ligger i utkanten av ett ekologiskt särskilt betydelsefullt område (ESBO). Skogen som helhet har höga naturvärden och är del av ett habitatnätverk för barrskogsfåglar samt utgör ett rekreationsområde för boende i östra Högdalen och Bandhagen. Inom det markanvisade området har en naturvärdesinventering genomförts under hösten 2025. Inventeringen inriktades på att kartlägga naturvärdesbiotoper, medan kommande artinventeringar får belysa om området utgör livsmiljö för skyddade arter. Området innehåller en del värdeelement som behöver beaktas i den fortsatta planeringen.

Dessa värden ska i möjligaste mån bevaras eller kompenseras i den fortsatta planeringen. Mer om detta beskrivs under avsnitt Naturvärdesinventering inom ESBO och konsekvensbeskrivning.

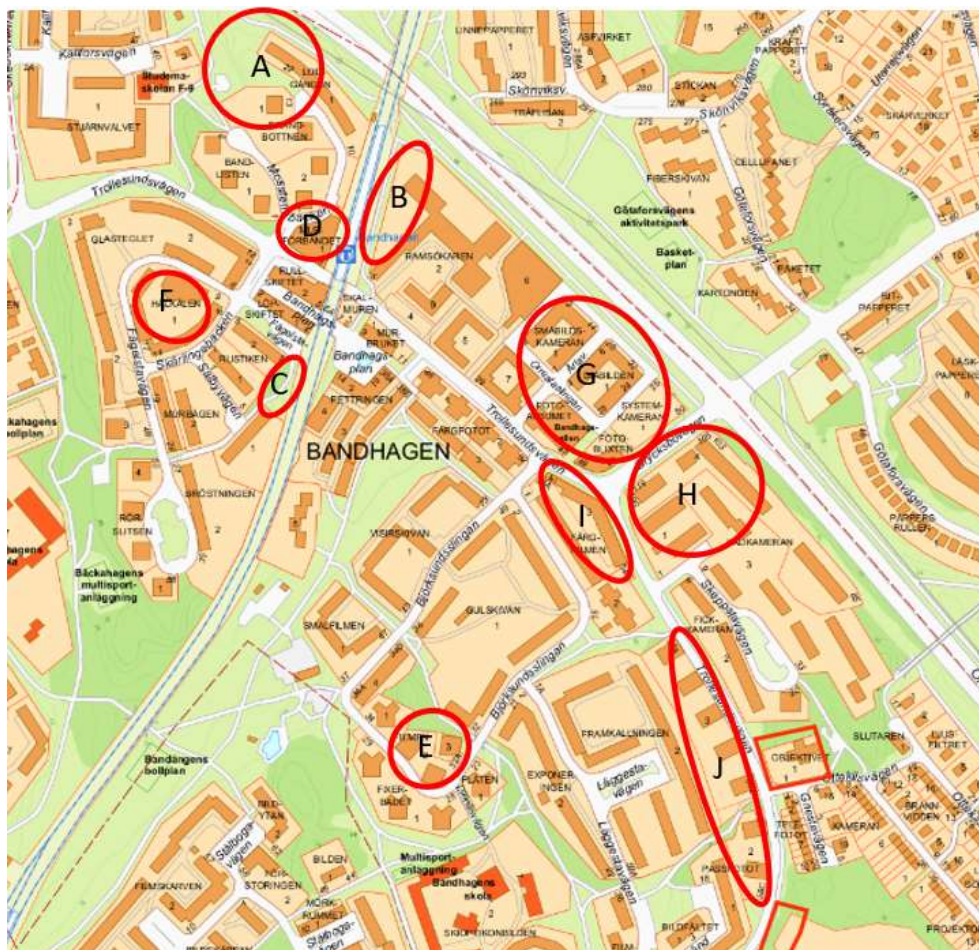


Föreslaget markanvisningsområde i röd markering

Projektet är i linje med stadens mål om att öka bostadsbyggandet i allmännyttans regi, särskilt genom satsningen på Stockholmshuset. Arbetet med Stockholmshuset ska intensifieras och utvecklas med målet att möjliggöra byggnation av flera hyresrätter med rimliga hyresnivåer.

Det föreslagna markanvisningsområdet har bedömts som lämpligt för Stockholmshuset. Bolaget föreslås anvisas mark för ny bostadsbebyggelse av typen Stockholmshuset, omfattande cirka 120 lägenheter inom det aktuella området. Markanvisningen föreslås ske genom direktanvisning för stadens behov och strategisk utveckling. Detta då föreslagna markanvisning är i linje med stadens budgetmål att ge de allmännyttiga bostadsbolagen förutsättningar att ta ett stort ansvar för bostadsbyggandet och att öka genomförandetakten av Stockholmshuset. Arbetet med Stockholmshuset ska skalas upp och utvecklas och fler hyresrätter med rimliga hyror ska byggas.

Då Bolaget är ett av Stockholms stads egna bolag har kontroll av ekonomisk och organisatorisk förmåga inte gjorts. Bolaget har under de senaste 5 åren fått 17 markanvisningar om totalt 2 200 lägenheter.



I närområdet pågår ett antal bostadsprojekt samt ett antal redan uppförda bostäder.

Pågående och planerade projekt:

- Område A - Vid Mosstenabacken pågår ett projekt i detaljplaneskede som omfattar cirka 85 nya hyresrätter.
- Område B - För fastigheten Ramsökaren finns en lagakraftvunnen detaljplan som medger cirka 100 nya hyresrätter inom befintlig tomträtt.
- Område C - Vid kvarteret Rustiken planeras det för cirka 45 nya studentbostäder.

Färdigställda och pågående byggnationer:

- Område D - Vid kvarteret Brandbottnen vid korsningen Trollesundsvägen och Mosstenabacken har 84 nya hyresrätter uppförts.
- Område E - Vid Björksundslingan har 84 nya hyresrätter uppförts.
- Område F - Vid kvarteret Hålkälen, mellan Fågelstavägen och Skärlingebacken i Bandhagen, byggs cirka 33 nya hyresrätter.
- Område G - Vid korsningen Grycksbovägen och Örbyleden byggs fyra bostadskvarter med sammanlagt cirka 380 hyresrätter.
- Område H - Söder om korsningen Grycksbovägen och Örbyleden har fyra bostadshus med sammanlagt 148 hyresrätter uppförts.
- Område I - Vid korsningen Trollesundsvägen och Grycksbovägen har 57 hyresrätter uppförts.
- Område J - Längs Trollesundsvägen vid kvarteren Framkallningen och Passfotot har sju punkthus om 158 hyresrätter uppförts.

Bandhagen är en stadsdel där det har förtätats relativt mycket, enligt ovan sammanställning har knappt 1 200 hyresrätter byggts eller planeras byggas i närområdet. Samtliga av ovanstående projekt avser hyresrätter. Större delen av område G samt hela område E och J var ursprungligen planerade som bostadsrätter, men har ändrats till hyresrätter till följd av förändrade marknadsförutsättningar. Endast ett av de ovan listade projekten utgör ett Stockholmshusprojekt.

Norr om Örbyleden pågår ett projekt för att inrätta ett nytt naturreservat i Majrosskogen, med syfte att bevara och stärka den biologiska mångfalden samt säkerställa att området fortsatt kan användas för rekreation och friluftsliv.

Söderut i Högdalen pågår arbete med planläggning av Högdalstopparna för att utveckla området till ett attraktivt och öppet friluftsliv- och rekreationsområde.

Fastigheten Klassfotot 1, som ligger söderut längs Trollesundsvägen, har en lagakraftvunnen detaljplan som medger en förskola i tre våningar samt suterrängvåning med plats för tio avdelningar.

I stadsdelen Bandhagen finns 4 353 lägenheter i flerbostadshus, 110 små hus, och 88 specialbostäder. Av bostäderna i

flerbostadshus är ca 18,1 procent ettor eller lägenheter utan kök, ca 44,4 procent är tvåor, ca 27,2 procent är treor och ca 10,3 procent är fyror eller större. Utifrån statistik hämtad från områdesfakta från Stockholms stads hemsida framgår att 71,4 procent av lägenheterna i stadsdelens flerbostadshus är upplåtna med hyresrätt. 42 procent av dessa tillhör allmännyttan.

Tidigare beslut

Aktuellt tjänsteutlåtande är den första redovisningen i detta ärende. Stadsbyggnadsnämnden har inte haft ärendet för beslut avseende planläggning.

Markanvisning

Markanvisningen gäller nybyggnation av cirka 120 lägenheter i flerbostadshus. Kontoret föreslår att lägenheterna ska upplåtas med hyresrätt av typen Stockholmshus.



Ortofoto med föreslaget markanvisningsområde i röd markering

Markanvisning sker enligt de principer som kommunfullmäktige beslutat om i stadens riktlinjer för markanvisning.

Markanvisningen gäller under en tid av tre år från nämndens beslut.

Kontoret tecknar markanvisningsavtal med Bolaget enligt detta utlåtande. Marken ska upplåtas med tomträtt. Under

planprocessen kommer Bolaget att utreda en parkeringslösning i garage inom Objektivet 1. Om Stockholmshus inte längre anses lämpligt för platsen ska bilparkering lösas inom kvartersmarken i form av underjordsgarage. Bolaget undersöker även möjligheten att bygga ett kollektivhus inom Objektivet 1. Dessutom åtar sig Bolaget att arbeta med social hållbarhet i projektet.

SISAB är idag tomträttshavare till Objektivet 1, ett intentionsavtal har tecknats mellan SISAB, Bolaget och staden, där SISAB medger att staden markanvisar till Bolaget för utveckling av bostäder inom Objektivet 1.

Bolaget åtar sig att bekosta och anlägga angöring till kvarteren samt omläggning av befintlig gångbana, i samband med återställande- och anslutningsarbeten till följd av Bolagets byggnation på kvartersmark.

Planbeställning

Exploateringen kräver ny detaljplan. Närmare innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

Ekonomiska konsekvenser för staden

Marken avses upplåtas med tomträtt.

Inga större utgifter för kommunala anläggningar utöver grönkompensation väntas uppstå eftersom all infrastruktur finns i området. De framtida driftkostnaderna för staden påverkas marginellt.

Bolaget ska stå för plankostnader och övriga kostnader som hör till byggandet av husen.

Kontoret bedömer att exploateringen ger en projektekonomi i balans.

Kontoret redovisar här de ekonomiska förutsättningarna för projektet enligt nuvärdesmetoden och vilka budgetkonsekvenser projektet medför.

Lönsamhetskalkyl enligt nuvärdesmetoden

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden tar hänsyn till kommande investeringar från och med beslutstillfället i löpande priser och beaktar de ekonomiska konsekvenserna för både investeringar, driftkostnader och intäkter.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar (vid inriktningsbeslut i detta tidiga skede) ett positivt nettonuvärde om 0,2 miljoner kronor motsvarande 2,5 tusen kronor/ekvivalent lägenhet¹.

Marken kommer att upplåtas med tomträtt. Exploateringsgraden uppgår till 2,17.

De sammanlagda projektutgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 25,1 miljoner kronor, varav 0,2 miljoner kronor är utgifter före år 2025, det vill säga redan nedlagda utgifter. Projektutgifterna avser främst grönkompensationsåtgärder samt anslutningsavgift till Stockholm Vatten och Avfall. Projektet har inga utgifter som ska redovisas som driftkostnader.

Projektet har inga inkomster som ska redovisas som driftintäkter.

Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 214 tusen kronor i fast prisnivå.² Detta är i nivå med andra motsvarande kompletteringsprojekt där det finns befintlig infrastruktur. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 100 procent.

Budgetkonsekvenser

Projektbudget och försäljningsinkomster

Projektutgifter för projektet beräknas till cirka 25,1 miljoner kronor i löpande prisnivå. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

Budgetkonsekvenser	Ack						
Investering	t.o.m.						
Mnkr	2024	2025	2026	2027	2028	Senare	Totalt
Utgifter inkl. förvärv (-)	-0,2	-0,4	-0,9	-1,1	-1,3	-21,2	-25,1
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Nettoutgift (-) /-inkomst	-0,2	-0,4	-0,9	-1,1	-1,3	-21,2	-25,1
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

¹ Ekvivalent lägenhet motsvarar den sammanlagda tillkommande ytan (bruttoarean) för bostäder, kommersiella lokaler etc. dividerat med 100 (en lägenhet motsvarar 100 kvadratmeter bruttoarea).

² Nyckeltalet visar projektets nettoutgift/ekvivalent lägenhet inklusive redan nedlagda utgifter.

Stadens utgifter/inkomster för exploatering bedöms kunna finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget för år 2025. Behov av medel för åren därefter får beaktas i exploateringsnämndens kommande budgetarbete.

Driftbudget

Projektet bedöms påverka stadens och exploateringsnämndens resultat enligt nedanstående tabell.

Budgetkonsekvenser							
Drift							Kom-
Mnkr	2025	2026	2027	2028	2029	Senare	mentar
Resultatpåverkan ExplN							
Löpande intäkter/kostnader	0,0	0,0	0,0	0,0	0,8	max 0,8	
Ej aktiverbara utgifter	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0	totalt 0
Ej aktiverbara inkomster	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0	totalt 0
Internränta	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -0,7	
Avskrivningar	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -0,4	år 2031
Reavinster/förluster	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	totalt 0
Offentliga bidrag upplösning	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	totalt 0
Offentliga bidrag internränta	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
Summa resultatpåverkan nämnd	0,0	0,0	0,0	0,0	0,8		
Resultatpåverkan TRN+SDN							
Icke offentliga bidrag upplösning	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	totalt 0
Driftskostnader TRN+SDN	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
Underhållskostnader trafiknämnden	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
Summa resultatpåverkan TRN+SDN	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0		

Projektet har inga utgifter/inkomster som ska redovisas som driftkostnader/driftintäkter och inte heller några icke offentliga bidrag.

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden beräknas efter genomförandet påverkas marginellt.

Internränta och avskrivningar (kapitalkostnaderna) för exploateringsnämnden beräknas uppgå till cirka 1,1 miljoner kronor det första året och minskar därefter något genom avskrivningar.

Intäkterna för tomträttsavgälder beräknas till cirka 0,8 miljoner kronor per år.

Ekonomiska osäkerheter

Det finns en rad faktorer som kan påverka utformningen och exploateringsgraden (se Risker och osäkerheter nedan). Det är svårt att i ett tidigt skede förutse stadens utgifter, men i detta projekt är stadens åtaganden relativt begränsade. Nedan redovisas de kända osäkerheterna.

Utformningen och exploateringsgraden kan påverkas under detaljplaneprocessen beroende på resultaten av kommande artinventeringar, artskyddsutredningar och konsekvensbeskrivningar utav exploateringsgradens samlade påverkan på området. Detta kan påverka möjlig exploateringsgrad, vilket i sin tur kan leda till minskade avgäldsintäkter för staden. Bolaget kommer sannolikt få problem att genomföra sitt projekt om bostadsvolymerna minskar allt för mycket. Detta skulle innebära en risk för förgävesprojektering för staden. Med anledning av detta är det av vikt för projektets genomförande att både Objektivet 1 och del av Örby 4:1 vid Trollesundsskogen ingår i projektet.

Omfattningen och utgifterna för grönkompensationsåtgärder kommer att bestämmas beroende på resultaten av kommande analyser av exploateringsgradens påverkan på naturvärden inom ESBO, habitatnätverkens funktion och Stockholms gröna infrastruktur.

Anslutningsavgiften till Stockholm Vatten och Avfall har beräknats utifrån information från Stockholm Vatten och Avfall, vilket ger en total uppskattad kostnad på 7,2 miljoner kronor.

Den årliga tomträttsavgälden som motsvarar cirka 840 tusen kronor.

Grönkompensationsåtgärder har uppskattats upp till 7,8 miljoner kronor med risk inkluderat. Exakta åtgärder för grönkompensation utreds under detaljplaneprocessen, där det finns möjlighet att göra justeringar och prioritera åtgärder vid behov för att uppnå en godtagbar projektekonomi.

Slutsats ekonomi

Utifrån den kunskap kontoret har i nuläget kommer projektet inte medföra någon förlust för staden och den totala ekonomin är godtagbar. Täckningsgraden på 100 procent anses acceptabel då kalkylen inkluderar projektrisker och reserver för oförutsedda kostnader. Det är också viktigt att notera att det generellt sett är svårt att uppnå en högre täckningsgrad i tomträttsprojekt i ytterstadsområden, där tomträttsavgälderna är lägre.

Det finns dock ekonomiska osäkerheter, framförallt kopplat till exploateringsgrad samt stadens utgifter för grönkompensation. Den föreslagna exploateringsgraden är i detta projekt särskilt viktig att upprätthålla för att säkerställa projektets genomförbarhet och skapa goda förutsättningar för åtgärder genom grönkompensation. Detta kommer kontoret bevaka noggrant i fortsatt arbete.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Exploateringskontoret har bedömt projektet utifrån mål i stadens budget, översiktsplanen och övriga styrdokument.

Bostadsbebyggelse

Den aktuella exploateringen bidrar till flera av Stockholm stads budgetmål för 2025, så som att markanvisa 2 000 bostäder till stadens allmännyttiga bostadsbolag och att markanvisa 1 000 bostäder i syfte att nå minskade boendekostnader. Projektet bidrar även till att ge de allmännyttiga bostadsbolagen goda förutsättningar att ta ett större ansvar för bostadsbyggandet.

Social hållbarhet

Stockholm ska vara en socialt sammanhållen stad med levande och trygga livsmiljöer för alla. För att nå det arbetar staden och Bolaget tillsammans med socialt värdeskapande stadsutveckling. Under projektets gång kommer stadens analysverktyg för socialt värdeskapande att användas som stöd för att konkretisera hur projektet kan bidra till en socialt hållbar stadsutveckling.

Projektet syftar till att skapa möjligheter för hushåll med lägre inkomster att bosätta sig i Bandhagen genom att uppföra Stockholmshus med rimliga hyror. Tillförandet av fler bostäder längs Trollesundsvägen ökar tryggheten längs gatumiljön, då fler entréer och boende tillför liv och rörelse i området.

När intrång sker i mark med naturvärden behöver ekologiska grönkompensationsåtgärder genomföras för att bevara och stärka den biologiska mångfalden. Syftet är att ersätta förlorade naturvärden och säkerställa att ekologiska samband i området bibehålls. Utöver ekologiska värden har området även rekreativa värden och används av närboende för friluftsliv och vardagsrekreation. För att kompensera för det minskade tillgången till grönområden kommer därför även rekreativa grönkompensationsåtgärder att genomföras. Exempel på åtgärder som kommer att utredas under det fortsatta arbetet är att befintliga parker kan rustas upp för att få fler kvaliteter och klara det ökade besöksstrycket, samt att bättre kopplingar till Trollesundskogen från Trollesundsvägen kan anläggas för att öka tillgängligheten.

Jämställdhet och trygghet

Ett jämställdhetsperspektiv ska finnas med tidigt i planeringen i syfte att synliggöra och analysera vilka konsekvenser projektet får för kvinnor och män, flickor och pojkar.

Trygghetsmätningen 2023 visar att andelen som ibland känner sig oroliga för att vistas på en eller flera platser i sitt bostadshus eller dess närhet på grund av risken att utsättas för ett brott är 24 procent i Bandhagen. För Enskede-Årsta-Vantör är motsvarande siffra 23 procent för både män och kvinnor, och för kvinnor i Enskede-Årsta-Vantör är siffran 29 procent. Detta är i likhet med staden som helhet, där motsvarande siffror är 22 procent för både män och kvinnor, och 27 procent för kvinnor. Trygghetsmätningen visar på skillnader mellan könen, där kvinnor känner sig allmänt mindre trygga.

Objektivet 1 är idag en obebyggd och inhägnad tomt utan verksamhet, vilket kan bidra till upplevd otrygghet. Genom att bygga bostäder på platsen, där den tidigare förskolan brunnit ned, skapas en mer levande och trygg boendemiljö, vilket bedöms öka tryggheten i området.

Den markanvisade delen av Örby 4:1 längs Trollesundsvägen är idag en del av utkanten till ett skogsområde. Vid kvällstid kan rörelse längs den sida av gatan som ligger mot Trollesundsskogen upplevas som otrygg. Genom att etablera bostäder längs denna del av Trollesundsvägen skapas entréer mot gatan som genererar ökad rörelse, vilket bedöms stärka tryggheten i området.

En översiktlig jämställdhetsbedömning kommer att ligga till grund för det fortsatta arbetet och fokus i projektet kommer att vara att skapa trygga och inkluderande miljöer, platser och kopplingar.

Barn

All planering och förändringar i den fysiska miljön som berör barn ska bedrivas så att barnrättsperspektivet belyses och beaktas.

Trollesundsskogen är ett rekreationsområde för östra Högdalen och Bandhagen med sociotopvärden som grön oas, naturlek, rofylldhet och promenad. Skogen används dagligen av närliggande förskolor och skolor för lek och utomhusaktiviteter, och det saknas motsvarande skogsområde inom promenadavstånd.

Den del av Trollesundsskogen som berörs av markanvisningen utgör ett mindre område i skogens utkant, mot Trollesundsvägen. I detta projekt bedöms barn beröras genom att rekreationsytan delvis påverkas när bostäder uppförs i utkanten av skogen. Påverkan på lek- och vistelseytor kan uppstå, vilket kan innebära försämrad tillgänglighet och en försämring av skogens upplevda kvalitet.

Samtidigt är en central del av projektets syfte att stärka rekreationsvärdena i det kvarvarande skogsområdet. Under planarbetet ska därför utredas hur konsekvenserna för kvarvarande skog kan minimeras och hur barns tillgång till natur och lek kan stärkas, bland annat genom förbättrade kopplingar och tillgänglighet mellan Trollesundsvägen och skogsområdet samt möjlig anläggning av naturlekplats.

I och med att fler bostäder tillkommer och antalet barn i området då förväntas öka, uppstår ett ökat behov av lek- och parkyta. Detta beskrivs mer under avsnitt *Kompensation för ianspråktagen grönyta*.

Projektet ska främja barns och ungdomars möjligheter till trygg rörelse i området samt säkerställa tillgången till grönytor för lek och rekreation.

Tillgänglighet

All planering av den yttre miljön ska ske med särskild hänsyn till behoven hos äldre och personer med funktionsnedsättning.

Exploateringen ska genomföras inom ramen för Stockholm en stad för alla – Riktlinjer för att skapa en tillgänglig och användbar utemiljö.

Den mark som föreslås anvisas är kuperad och tillgänglighetsfrågorna behöver studeras under detaljplaneprocessen. Vistelseytor intill de nya husen och entréer kommer att vara tillgängliga för personer med nedsatt rörelseförmåga.

Miljömässig hållbarhet

Nedan beskrivs miljömässiga förutsättningar som projektet kommer utgå ifrån och hur förslaget hanterar kompensationsåtgärder för de grönytor som behöver ianspråktagas.

Genom att förtäta inom redan bebyggda delar av staden främjas ett hållbart stadsbyggande med minskat transportbehov och effektiv användning av befintlig infrastruktur.

Tidig miljöbedömning

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning. De miljökonsekvenser som bör bevakas och utredas vidare vid planering av bebyggelsen är framförallt påverkan på Trollesundskogen, som utgör en del av ett ekologiskt särskilt betydelsefullt område (ESBO).

Den planerade bebyggelsen berör en del i utkanten av Trollesundsskogen, längs Trollesundsvägen. Skogen som helhet har höga naturvärden och ingår i habitatnätverk för barrskogsfåglar. Området har potential för ytterligare utveckling av ekologiska värden, inklusive värden för groddjur och ädellövsträd i angränsande habitat. Fördjupade ekologiutredningar kommer att genomföras under detaljplaneprocessen.

Bandhagen är ett kulturhistoriskt värdefullt område, och bevarande av parknät, uppvuxna träd och berg i dagen är viktiga för områdets karaktär. I planeringen bör synliga tallar och natur längs Trollesundsvägen prioriteras.

Skyfallsrisker längs Trollesundsvägen har identifierats som potentiellt problematiska nedströms. Marken vid Trollesundskogen består till stor del av grönytor ovanpå grunt jordlager, vilket kan påverka avrinning vid hårdgöring av

markytan. Planerad exploatering bedöms inte vara utsatt för översvämningsrisk, men skyfall ska utredas inom detaljplaneprocessen som del i dagvattenutredning, inklusive eventuellt behov av åtgärder för att säkerställa att omgivande bebyggelse inte påverkas negativt.

Marken vid Objektivet 1 kan potentiellt innehålla föroreningar från den tidigare förskolan som brunnit ned, vilket behöver undersökas vidare inom detaljplaneprocessen.

Inga kända fornlämningar finns inom planerade bebyggelseområdet.

Naturvärdesinventering inom ESBO och konsekvensbeskrivning

Markanvisade området i Trollesundsskogen är beläget inom ett ekologiskt särskilt betydelsefullt område (ESBO). Mot bakgrund av detta har ekologiska utredningar, såsom naturvärdesinventering och konsekvensbedömning initierats redan inför inriktningsbeslutet för att belysa områdets befintliga naturvärden.

Under naturvärdesinventeringen som utfördes under hösten 2025, noterades två fridlysta växtarter, blåsippa och liljekonvalj, som är vanligt förekommande arter i Stockholmsområdet. Dessa arter utgör normalt sett ingen planrelaterad risk ur artskyddssynpunkt. Kommande artgruppsinventeringar, primärt fåglar och fladdermöss, kommer att redogöra för om området utgör livsmiljö för fler skyddade arter. Det finns även en del naturvärden i området som behöver beaktas i den fortsatta planeringen.

Naturvärdesinventeringen som utförts under hösten 2025, indikerar det att det markanvisade området sannolikt inte utgör livsmiljö för skyddade arter, men att en del naturvärden finns som behöver beaktas i den fortsatta planeringen.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Exploateringen ianspråktar en grönyta som ingår i ESBO och i ett av stadens utpekade habitatnätverk för barrskog, och bedöms ha både ekologiska och rekreativa värden enligt vad som beskrivs i ovan avsnitt. Området ligger inom spridningssamband till

Högdalstopparna i söder och Majroskogen i norr, vilka ingår i habitatnätverk för ädellöv och groddjur.

Eftersom bebyggelsen medför att naturmark tas i anspråk och rekreativa värden påverkas, ska projektet kompensera enligt exploateringskontorets grönkompensationsmodell. Då möjligheten att tillskapa nya park- och naturområden i närområdet är begränsad, bör compensationen i stället inriktas på att stärka befintliga grönområdets funktion och tillgänglighet, exempelvis genom upprustning, förhöjd vistelsekvalitet och utveckling av rekreativa värden, exempelvis genom anläggning av naturlekplats.

Grönkompensationsåtgärder kommer att fastställas efter att ekologi- och landskapsutredningar genomförts under detaljplaneprocessen.

Hållbarhetskrav

Bolaget åtar sig att uppfylla kraven enligt "Hållbarhetskrav vid byggande på stadens mark i Stockholm" avseende energianvändning, transporter, biologisk mångfald, materialkrav med mera. Kraven följs upp i Uppföljningsportalen.

Genomförandefrågor

Tidplan och kommande beslut

Projektet har en preliminär och översiktlig tidplan. Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att pågå i cirka 32 månader. Det finns risk för överklagan av detaljplanen, vilket kan påverka tidpunkten för lagakraftvunnen plan. Mot bakgrund av detta planerar Bolaget sin byggstart till år 2029 och första inflyttning bedöms till år 2031.

När överenskommelse om exploatering ska träffas med byggaktören ska exploateringsnämnden fatta ett genomförandebeslut. Detta beräknas preliminärt ske kvartal 1 2029.

Risker och osäkerheter

Tidplanen för detaljplanen är osäker då det finns risk för överklaganden.

Anpassning av bebyggelsen för att hantera områdets höga naturvärden kan kräva särskilda lösningar för skydd av träd och mark, vilket kan påverka både tidplan och ekonomi. Den

föreslagna placeringen innebär även tekniska utmaningar kopplade till topografi och skyfall, då delar av området ligger i anslutning till en lågpunkt som vid kraftigt regn fungerar som ett naturligt avrinningsstråk. Åtgärder för att hantera dagvatten och minska risken för översvämning kommer att behöva utredas.

Bolaget behöver uppfylla stadens gällande parkeringsnormer. Om parkering inte kan lösas genom garage behöver alternativa lösningar utredas. Det finns möjlighet att lösa parkeringsbehovet helt eller delvis genom utnyttjande av befintliga parkeringsanläggningar som Bolaget innehar i området, men detta behöver utredas vidare i detaljplaneprocessen. Parkeringsfrågan innebär därför en viss risk för bolaget, både avseende genomförbarhet och kostnad.

Kommunikation

Kontoret har haft dialog med stadsbyggnadskontoret om planeringsförutsättningarna och möjligheten att bebygga området längs Trollesundsvägen. Samråd har även skett med socialförvaltningen, som har uttryckt ett behov av särskilda bostäder enligt LSS eller SoL. Bolaget har informerats om att sådana bostäder kan komma att inkluderas i projektet. När ärendet skickas till exploateringsnämnden kommer det även att delges Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsnämnd.

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret ser positivt på projektet, som bidrar till stadens mål om fler markanvisade bostäder till stadens allmännyttiga bostadsbolag. Markanvisningen stödjer stadens ambitioner om att tillhandahålla fler allmännyttiga bostäder via Stockholmshusen med rimliga hyror.

Projektet planerar att tillföra cirka 120 nya bostäder i attraktiva miljöer i Bandhagen.

Den tidigare nedbrunna förskolan vid Objektivet 1, som för närvarande inte används, kommer att få en ny användning i form av bostäder. Detta skapar mer liv och rörelse i området och bidrar till ökad trygghet.

Delar av den mark som anvisas är idag naturmark. Påverkan på ekologiska och rekreativa värden ska begränsas genom anpassningar inom projektet och genom kompensationsåtgärder.

Exempelvis kan grönkompensationsåtgärder innebära förbättrade kopplingar till Trollesundskogen eller anläggning av naturlekplatser.

Projektet bedöms ha en ekonomi i balans. För att bibehålla detta och säkerställa genomförbarhet i projektet behöver identifierade risker följas noggrant i den fortsatta planeringen. Särskilt viktigt blir att ta hänsyn till naturvärden, grönkompensationsåtgärder samt exploateringsgrad.

Slut

Bilaga

1. Lönsamhetskalkyl och exploateringsnyckeltal