

Handläggare
Stefan Andersson Modig
08-508 264 21**Till**
Exploateringsnämnden
2026-03-26

Markanvisning för förskola inom fastigheterna Bällsta 1:9 och Bällsta 1:34 i Bällsta till Skolfastigheter i Stockholm AB

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för förskola inom fastigheterna Bällsta 1:9 och Bällsta 1:34 till Skolfastigheter i Stockholm AB och ger exploateringskontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.

Sverker Henriksson
Biträdande förvaltningschefBritta Eliasson
AvdelningschefMatilda Lewis
Enhetschef

Sammanfattning

Ärendet gäller en markanvisning för förskola till Skolfastigheter i Stockholm AB (nedan kallat SISAB) inom fastigheterna Bällsta 1:9 och Bällsta 1:34, projekt Solvallastaden. Markanvisningen följer intentionerna i reviderat inriktningsbeslut för Solvallastaden, beslutat av kommunfullmäktige i april 2025.

Markanvisningen omfattar samma preliminära område som tidigare markanvisats för skola, då skola och förskola avses samlokaliseras på platsen. Genom tilläggsavtal till föravtal med Stockholms travsällskap m.fl., som är markägare till Bällsta 1:34,

Exploateringskontoret
Projekt västFleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 264 21
Växel 08-508 276 00
stefan.andersson.modig@stockholm.se
exploateringskontoret.expl@stockholm.se
Org nr 212000-0142
start.stockholm

ska del av deras fastighet utan ersättning överförs till staden under förutsättning att den planläggs för skoländamål.

Marken avses upplåtas med tomträtt.

Bakgrund till markanvisningen

Stadsbyggnadskontoret har tagit fram ett områdesprogram för Södra Solvallastaden (dnr 2012-17035) som godkändes av stadsbyggnadsnämnden i augusti 2017. I mars 2019 godkände stadsbyggnadsnämnden en start-pm för detaljplaneläggning. Planen syftar till att möjliggöra ny stadsbebyggelse med cirka 2000 bostäder, service, skola och verksamheter samt en utvecklad, attraktiv entréfunktion till Solvalla arena.



Ortofoto över planområdet och dess omgivning.

Kommunfullmäktige godkände i juni 2019 inriktningen för projektet och godkände i april 2025 ett reviderat inriktningsbeslut, där förutsättningarna för en grundskola och dess påverkan på nuvärdeskalkylen preciserades. I samband med det reviderade inriktningsbeslutet markanvisades ett område inom Bällsta 1:9 och 1:34 till SISAB för skola.

SISAB har tidigare även markanvisats ett område för förskola inom Bällsta 1:9. Markanvisningen skedde 2019 och avsåg ett område beläget längre in i Solvallaskogen (se illustration på sid. 5). Markanvisningen från 2019 är inte längre gällande. Avsikten med nu föreslagna markanvisning är att samlokalisera en förskola inom samma preliminära område som markanvisades till SISAB 2024 för skola.

Inom Solvallastaden har, utöver SISAB, följande byggaktörer markanvisningar sedan tidigare:

- AB Borätt
- Seniorgården AB
- HSB Bostad AB
- Einar Mattsson Projekt AB
- Wästbygg Projektutveckling AB

Skolfastigheter i Stockholm AB (org.nr. 556034-8970), föreslås anvisas mark för förskola inom området.

Då bolaget är ett av Stockholms stads egna bolag har kontroll av ekonomisk och organisatorisk förmåga inte gjorts.

Tidigare beslut

- Stadsbyggnadsnämnden godkände start-pm för områdesprogram för Solvallaområdet 2012-09-27.
- Exploateringskontoret har 2014-09-25 på delegation fattat ett utredningsbeslut omfattande 1 miljoner kronor, samt ett reviderat utredningsbeslut 2016-03-14 omfattande 7 miljoner kronor.
- Exploateringsnämnden godkände 2016-02-04 kontorets svar på remiss av programförslaget för Södra Solvallastaden.
- Stadsbyggnadsnämnden godkände 2017-08-31 stadsbyggnadskontorets samrådsredogörelse för programmet och gav kontoret i uppdrag att fördjupa underlaget för kommande detaljplaner genom kompletterande utredningar och studier.
- Stadsbyggnadsnämnden har godkänt en start-pm för detaljplaneläggning 2019-03-07.
- Exploateringsnämnden godkände 2019-03-07 för sin del inriktningsbeslutet samt beslutade att anvisa mark för bostäder, hotell, förskola och skola. Exploateringsnämnden godkände även att kontoret tecknade föravtal till exploateringsavtal med Stockholms trivsällskap m.fl. för fastigheten Bällsta 1:34 avseende Södra Solvallastaden

- Exploateringsnämnden godkände 2019-05-23 beslut om att anvisa mark för bostäder
- Ett inriktningsbeslut togs i kommunfullmäktige 2019-06-17 inklusive medgivande om fortsatta investeringsutgifter upp till 30 miljoner kronor.
- Exploateringsnämnden godkände 2024-12-12 tillägg till föravtal med Stockholms travsällskap m fl samt anvisade mark för skola inom del av fastigheterna Bällsta 1:34 och Bällsta 1:9.
- Exploateringsnämnden godkände 2024-12-12 och kommunfullmäktige godkände 2025-04-07 en reviderad inriktning för projektet inklusive medgivande om fortsatta investeringsutgifter upp till 73 miljoner kronor.

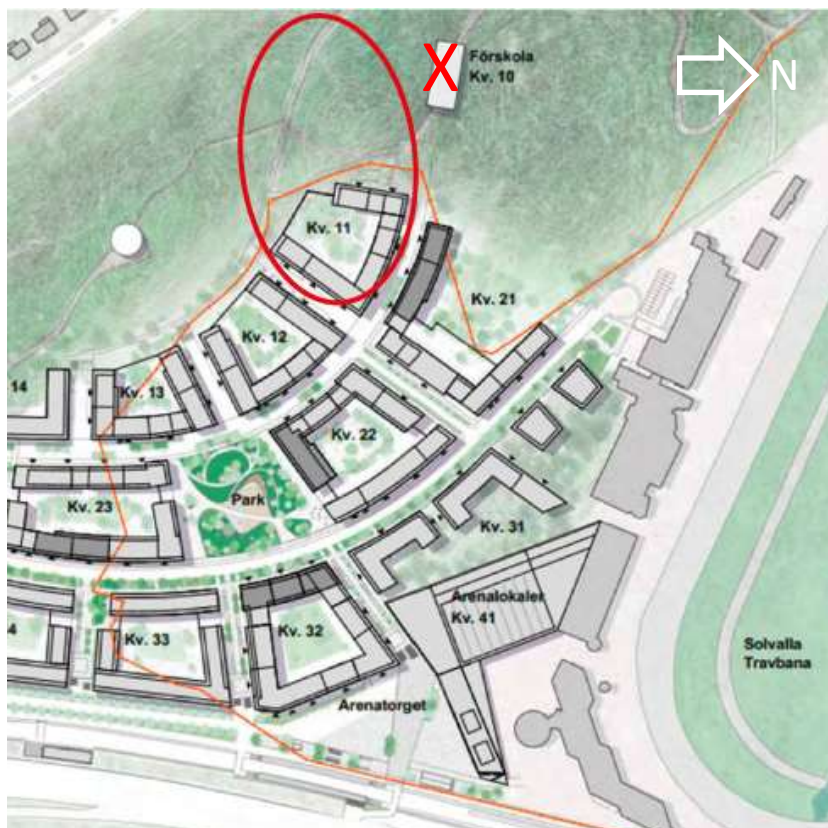
Markanvisning

Den nu aktuella markanvisningen till SISAB gäller nybyggnad av en förskola. Markanvisningen sker genom direktanvisning för stadens behov eftersom byggnader för stadens förskolor i första hand ska ägas av staden.

Markanvisningen omfattar samma preliminära område som tidigare markanvisats till SISAB för skola, då skola och förskola avses samlokaliseras på platsen. Den närmare placeringen kommer att utredas närmare under planprocessen. Kontoret avser att återkomma till nämnden för en precisering av markanvisningsområdet när SISAB preciserat sina behov och en lämplig anpassning till befintliga naturvärden har utretts.

Området som föreslås markanvisas omfattar del av fastigheterna Bällsta 1:9 och Bällsta 1:34 och redovisas på karta nedan. Bällsta 1:34 ägs av Stockholms travsällskap m.fl. och ska, genom tilläggsavtal till föravtal mellan markägaren och staden, överföras till staden utan ersättning förutsatt att marken planläggs för skoländamål

Exploateringens innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.



Område som föreslås markanvisas för förskola, genom samlokalisering med grundskola enligt tidigare markanvisning, ungefärligt markerat med röd linje. Rött kryss markerar läget för den tidigare markanvisning för förskola som inte längre gäller.

Markanvisning sker enligt de principer som kommunfullmäktige beslutat om i stadens riktlinjer för markanvisning och är en direktanvisning för stadens behov. Markanvisningen gäller under en tid av tre år från nämndens beslut.

Kontoret tecknar markanvisningsavtal med SISAB enligt detta utlåtande. Tomträttsavgälden för skollokaler ska beräknas enligt de av kommunfullmäktige beslutade principer för tomträttsavgäld, som gäller vid den tidpunkt då tomträttsavtalet träffas.

Ekonomiska konsekvenser för staden

För information om de ekonomiska konsekvenserna för projekt Solvallastaden som helhet hänvisas till beslut om reviderad inriktning för projektet som godkändes av kommunfullmäktige i april 2025.

Föreslagen markanvisning ersätter den tidigare markanvisningen till SISAB för förskola, vilken omfattades av det reviderade inriktningsbeslutet med tillhörande skuggkalkyl.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Hur projektet bedöms uppfylla stadens mål redovisades i reviderat inriktningsbeslut. Föreslagen markanvisning är i linje med den redovisade måluppfyllelsen, bland annat genom nya arbetsplatser och att tillgodose behov av barnomsorg.

Genomförandefrågor

Tidplan och kommande beslut

Projektet har en preliminär och översiktlig tidplan. Kontoret bedömer att detaljplanen kommer att kunna tas upp för antagande under 2029. Stadens utbyggnad av allmän plats kan då påbörjas under 2031 och byggaktörernas produktion kan påbörjas under 2034. Den inbördes utbyggnadsordningen kommer att tydliggöras i det fortsatta projektarbetet.

När överenskommelse om exploatering ska träffas med SISAB ska exploateringsnämnden fatta ett genomförandebeslut. Detta beräknas preliminärt ske under 2029.

Risker och osäkerheter

Projektets risker och osäkerheter redovisades i reviderat inriktningsbeslut.

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret ser positivt på den föreslagna markanvisningen som bidrar med en nödvändig funktion för att tillgodose områdets behov av barnomsorg. Tillsammans med tidigare markanvisningar skapas förutsättningar för genomförandet av Solvallastaden med ett stort antal bostäder i ett bra kommunikationsläge.

Slut