

Handläggare
Nina Wahlman Fält
08 - 508 876 30**Till**
Exploateringsnämnden
2026-03-26

Markanvisning för bostäder inom fastigheten Alkoven 1 samt del av Grimsta 1:2 i Hässelby gård till AB Svenska Bostäder. Inriktningsbeslut

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom fastigheten Alkoven 1 samt del av Grimsta 1:2 till AB Svenska Bostäder 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 Alkoven upp till 1,8 miljoner kronor (inriktningsbeslut), som underlag för kommande genomförandebeslut.
3. Exploateringsnämnden begär att stadsbyggnadsnämnden upprättar detaljplan för området.

Sverker Henriksson
Biträdande förvaltningschefBritta Eliasson
Avdelningschef**Exploateringskontoret**
Projekt västFleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Växel 08-508 276 00
exploateringskontoret.expl@stockholm.se
Org nr 212000-0142
start.stockholmGustaf Schneider
Enhetschef

Sammanfattning

AB Svenska Bostäder, nedan kallat bolaget, föreslår erhålla markanvisning för ny bostadsbebyggelse med cirka 100 hyreslägenheter i form av Stockholmshus inom fastigheten Alkoven 1 samt del av Grimsta 1:2. Markanvisningen sker genom direktanvisning för stadens behov och strategisk utveckling.

Projektet är beläget i Hässelby gård parallellt med Lövestavägen, strax söder om Vinsta verksamhetsområde.

Marken avses upplåtas med tomträtt. Den investering som bedöms bli aktuell för allmän platsmark är grönkompensation, övriga utgifter i projektet utgörs framförallt av anläggningsavgift för vatten och avlopp.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar ett positivt nettonuvärde om en miljon kronor. De sammanlagda projektutgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 15,3 miljoner kronor. Av dessa utgör 0,3 miljoner kronor projektutgifter som redovisas som driftkostnader. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 107 procent.

Det är risk att nettonuvärdet för projektet blir negativt, om kostnaden för anläggningsavgiften för VA fortsätter att stiga. Då behöver exploateringsnämnden och bolaget bestämma hur underskottet ska hanteras.

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

Kontoret anser att projektet kan bidra med värdeskapande komplettering av hyresrätter i form av Stockholmshus med lägre hyresnivåer.

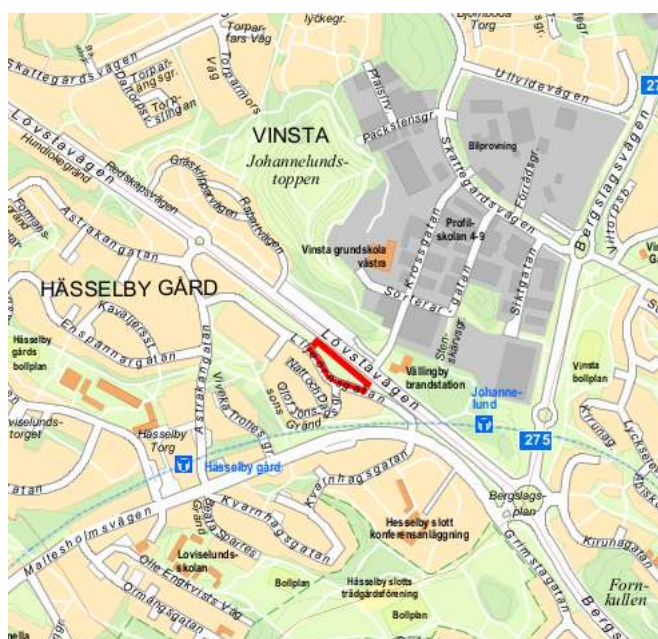
Bakgrund till markanvisningen

Markanvisningsområdet är beläget i utkanten av Hässelby gård, parallellt med Lövestavägen, och består huvudsakligen av en gräsyta med inslag av träd och buskar. För Alkoven 1 gäller i dag stadsplanen P1 4050 enligt vilken ytan är avsedd för parkering, bostadskomplement och panncentral. Omkringliggande ytor är planlagda för gata, natur och park. Området är idag obebyggt.

Närmast omgivande bebyggelse består av flerbostadshus i tre till fyra våningar vid Liljeörnsgratan och Natt och Dags gränd. Bebyggelsen som är uppförd under 1950-talet är grön- och gulklassad av Stockholms stadsmuseum. I Hässelby gård återfinns cirka 94 procent av bostäderna i flerbostadshus varav cirka 89 procent är hyresrätter. Allmännyttan äger cirka 55 procent av hyresrätterna i Hässelby gård. (Källa: Områdesfakta Hässelby-Vällingby 2024)

Området har goda kommunikationer med gångavstånd till både Johannelunds och Hässelby gårds tunnelbanestationer samt bussar mot Spånga, Vällingby och Sollentuna. Öppnandet av förbifart Stockholm som binder ihop norra och södra Stockholm kommer ytterligare att öka områdets tillgänglighet.

Närliggande Vinsta verksamhetsområde omfattas av ett planprogram, program för Vinsta-Johannelund. Programmet som godkändes av stadsbyggnadsnämnden i maj 2023 anger att planeringsinriktningen för Vinsta verksamhetsområde är att området ska utvecklas till en blandstad med bostäder, verksamheter och service. Enligt programmet finns potential för cirka 3 500–4 000 bostäder och cirka 3 000 arbetsplatser. Det har ännu inte startats några detaljplaner i området sedan programmet togs fram.



Markanvisningsområdets placering i stadsdelen.

I Hässelby gård pågår för närvarande planarbete vid Friherregatan där det planeras för cirka 76 seniorbostäder i hyresrätt och vid Loviselundsvägen där det planeras för cirka 68 bostäder avsedda att upplåtas antingen med hyres- eller bostadsrätt. Byggstart för dessa båda projekt är preliminärt planerad till 2027.

Det föreslagna markanvisningsområdet har bedömts som lämpligt för Stockholmshus. Det allmännyttiga bostadsbolaget AB Svenska Bostäder (org.nr. 556043–6429), föreslås få en direktanvisning för stadens behov och strategisk utveckling då anvisningen svarar mot budgetuppgiften om att anvisa mark till stadens allmännyttiga bostadsbolag för utveckling av Stockholmshus. Anvisningen gäller för ny bostadsbebyggelse i form av Stockholmshus med cirka 100 lägenheter inom det aktuella området.

Då bolaget är ett av Stockholms stads egna bolag har kontroll av ekonomisk och organisatorisk förmåga inte gjorts. Bolaget har under de senaste fem åren fått 13 markanvisningar om totalt cirka 1 700 bostäder.

Tidigare beslut

Aktuellt tjänsteutlåtande är den första redovisningen i detta ärende.

Stadsbyggnadsnämnden har inte haft ärendet för beslut avseende planläggning.

Markanvisning

Markanvisningen gäller nybyggnad av cirka 100 lägenheter i flerbostadshus. Kontoret föreslår att lägenheterna ska upplåtas med hyresrätt i form av Stockholmshus.



Ortofoto över markanvisningsområdet.

Exploateringsens innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

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 byggaktören enligt detta utlåtande. Marken ska upplåtas med tomträtt. Under förutsättning att bostäderna blir Stockholmshus får bilparkering lösas ovan jord inom kvartersmark. Om Stockholmshus inte längre anses lämpligt för platsen ska bilparkering lösas inom kvartersmarken i underjordsgarage. Bolaget bekostar vissa arbeten för allmän plats såsom utbyggnad av trottoar samt flytt av den gång- och cykelväg som påverkas av projektet.

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 väntas uppstå eftersom all infrastruktur finns i området. De framtida driftkostnaderna för staden påverkas marginellt. Stadens utgifter i projektet består till största delen av anläggningsavgift för vatten och avlopp.

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

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 i detta tidiga skede ett positivt nettonuvärde om en miljon kronor motsvarande 14 tusen kronor/ekvivalent lägenhet¹. Marken kommer att upplåtas med tomträtt. Exploateringsgraden uppgår till 1,17.

De sammanlagda projektutgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 15,3 miljoner kronor. Projektutgifterna avser främst anläggningsavgift för vatten och avlopp, projektreserv samt grönskompensation och kontorets egen tid. Av dessa utgör 0,3 miljoner kronor projektutgifter som redovisas som driftkostnader.

Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 176 tusen kronor i fast prisnivå. Detta är något lägre än i andra motsvarande projekt.² Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 107 procent.

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.

All ekonomisk risk avseende byggaktörens del av projekteringen står bolaget för. Staden har risk för förgävesprojektering.

Budgetkonsekvenser

Projektbudget och försäljningsinkomster

Projektutgifter för projektet beräknas till cirka 15,3 miljoner kronor i löpande prisnivå. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

Budgetkonsekvenser	Ack						
Investering	L.o.m.						
Mukr	2025	2026	2027	2028	2029	Senare	Totalt
Utgifter inkl. förvärv (-)	0,0	-0,3	-0,4	-0,4	-0,4	-13,4	-14,9
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Nettoutgift (-) /-inkomst	0,0	-0,3	-0,4	-0,4	-0,4	-13,4	-14,9
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

Stadens utgifter/inkomster för exploatering bedöms kunna finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget för år 2026. 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	2026	2027	2028	2029	2030	Senare	mentar
Resultatpåverkan ExplN							
Löpande intäkter/kostnader	0,0	0,0	0,0	0,0	0,5	max 0,5	totalt - 0,3
Ej aktiverbara utgifter	0,0	0,0	-0,1	-0,2	0,0	0	
Ej aktiverbara inkomster	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0	
Internränta	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max - 0,4	totalt 0
Avskrivningar	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max - 0,1	
Reavinster/förluster	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
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	-0,1	-0,2	0,5		
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 och 0 mellan 0 och 0	
Summa resultatpåverkan TRN+SDN	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0		

Projektutgifter som redovisas som driftkostnader uppgår till 0,3 miljoner kronor. Projektet har inga inkomster som ska redovisas som driftintäkter och inte heller några icke offentliga bidrag.

Internränta och avskrivningar (kapitalkostnaderna) för exploateringsnämnden beräknas uppgå till cirka 0,1 miljoner kronor det första året och minskar därefter något genom avskrivningar.

Intäkterna för tomträttsavgälder beräknas till cirka 0,5 miljoner kronor per år.

Ekonomiska osäkerheter

Det finns en rad faktorer som kan påverka utformningen och exploateringsgraden (se Risker och osäkerheter). Det är svårt att i detta tidiga skede förutse stadens utgifter i projektet.

Förändringar i både inkomster och utgifter påverkar projektets täckningsgrad.

Majoriteten av nu kända utgifter i projektet avser anläggningsavgift för vatten och avlopp. Avgiften är i kalkylen beräknad utifrån gällande taxa för år 2026. De senaste fem åren har anläggningsavgiften för vatten och avlopp höjts med i snitt cirka 20 procent per år. Mellan år 2025 och 2026 var höjningen cirka 35 procent. Trots dessa höjningar framgår det i Stockholm vatten och avfalls inriktningsbeslut från juni 2025 att täckningsgraden i deras projekt, med 2026 års höjning medräknad, även fortsatt ligger under 50 procent.

En känslighetsanalys visar att om taxan för vatten och avlopp fortsätter att höjas i samma takt som de senaste fem åren sjunker täckningsgraden i projektet till 75 procent. Ur den aspekten är det stor risk att projektet inte är genomförbart med hänsyn till stadens investeringsstrategi. I andra tomträttsprojekt med negativt nettonuvärde har detta lösts med att byggaktören betalat anläggningsavgiften för VA eller att avgälden höjts i motsvarande grad under den första avgäldsperioden. I det senare fallet behövs beslut i kommunfullmäktige. Kommunfullmäktige kan också frångå investeringsstrategin i det här fallet och besluta om genomförande trots ett negativt nettonuvärde för projektet.

Det finns en ekonomisk osäkerhet kopplad till projektets tidplan. Eventuella förseningar kan medföra ytterligare kostnader och påverka projektets totala ekonomi negativt.

Om exploateringsgraden minskar kan detta påverka både stadens och byggaktörens möjlighet att realisera projektet.

Om markföroreningar påträffas och behov av marksanering uppstår ökar stadens utgifter. Risken för detta bedöms som förhållandevis liten men konsekvenserna för projektets täckningsgrad kan bli stora.

Utgifterna i projektet kan även påverkas av förändrad omfattning av investering i allmän plats.

Ovanstående frågor utreds i detalj under planprocessen.

Slutsats ekonomi

Projektet är känsligt för förändringar både gällande inkomster och utgifter, vilket behöver bevakas noga under planarbetet. Det är risk att nettonuvärdet för projektet blir negativt, om kostnaden för anläggningsavgiften för VA fortsätter att stiga. Då behöver exploateringsnämnden och bolaget bestämma hur underskottet ska hanteras. Alternativt kommer projektet att behöva avslutas, med förgäveskostnader hos båda parter som följd.

Projektet bedöms kunna finansieras inom kontorets budget.

Hur projektet uppfyller stadens mål

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

Bostadsbebyggelse

Projektet möjliggör värdeskapande kompletteringar och bidrar till att uppfylla målet om 1500 markanvisade bostäder till stadens allmännyttiga bolag. Projektet bidrar även till målet om sänkta boendekostnader då markanvisningen avser Stockholmshus.

Social hållbarhet

Inom projektet planeras det för Stockholmshus, i syfte att sänka boendekostnaderna och skapa möjligheter för hushåll med lägre inkomst att få ett eget boende.

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.

I Hässelby gård bor ungefär lika stor andel barn och unga som genomsnittet för kommunen. Utbildningsnivån är generellt lägre i stadsdelen och mer än 60 procent av invånarna saknar eftergymnasial utbildning.

Arbetslösheten är högre än i resten av staden och generellt jämnt fördelad mellan kvinnor och män. Åldersgruppen 20–24 år sticker ut då arbetslösheten i denna grupp är nästan dubbelt så hög som för genomsnittet i kommunen.

(Källa: Områdesfakta Hässelby gård 2024)

Stadens trygghetsmätning har sedan 2008 genomförts var tredje år och mäter genom en enkätstudie hur stadens invånare upplever trygghet utifrån ett antal olika parametrar. Total svarsfrekvens

inom staden 2023 var 47 procent och inom Hässelby gård 31,2 procent.

Trygghetsmätningen 2023 visar på skillnader i upplevd trygghet i Hässelby gård jämfört med snittet i Stockholms stad. Det är till exempel en större andel som känner sig mycket otrygga om de går ut ensamma sent en kväll i sitt bostadsområde eller avstår från att gå ut ensam på kvällen av oro för att utsättas för brott. Det är även en större andel av de boende i området jämfört med hela staden som ofta undviker att, eller aldrig går hem från den närmaste tunnelbanestationen kvälls- eller nattetid av rädsla för att utsättas för brott.

Trygghetsmätningen är uppdelad utifrån kön för att kunna analysera skillnader mellan kvinnor och män. Statistiken visar stadsdelsnämndsområde och inte enskilda stadsdelar, vilket gör att Hässelby gård inte redovisas separat. Det är dock tydligt att det finns skillnader i otrygghet mellan kvinnor och män i stadsdelsnämndsområdet i stort, där kvinnor i större utsträckning upplever otrygghet, vilket troligtvis även speglar situationen i Hässelby gård. (Källa: Trygghet i Hässelby - Vällingby 2023)

Barn

All planering och förändringar i den fysiska miljön som berör barn ska bedrivas så att barnrättsperspektivet belyses och beaktas. I detta projekt bedömer vi att barn inte berörs. Inom 300 meter från markanvisningsområdet finns Labyrintens lekplats samt en multisportarena med möjlighet till spontanidrott vilket ger goda förutsättningar för lek i närområdet.

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.

Tillgänglighetsfrågorna kommer att utredas i samband med planprocessen. Vistelseytor intill de nya husen och entréer kommer att vara tillgängliga för personer med nedsatt rörelseförmåga. Området som bebyggs har mycket små terrängskillnader.

Miljömässig hållbarhet

Tidig miljöbedömning

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning. De miljökonsekvenser som bör utredas vidare vid planering av bebyggelsen är bland annat närheten till Lövstavägen som är rekommenderad sekundär led för farligt gods samt det buller trafiken på vägen genererar. Skyfallssituationen i området behöver utredas liksom kompensationsåtgärder för bebyggelse på grönyta för att inte orsaka skada eller försämra i redan översvämningsdrabbat område nedströms.

Förekomst av föroreningar inom planområdet kan inte uteslutas och behöver utredas vidare under planprocessen.

Kontorets bedömning är att bebyggelsen inte medför någon betydande påverkan på möjlighet till rekreation för framtida brukare, fornlämningar eller Stockholms grön- och blåstruktur. Bebyggelsen bedöms inte heller påverkas av luftföroreningar.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Exploateringen ianspråktar delar av en grönyta som inte bedöms ha betydande ekologiska värden. Den aktuella ytan ingår inte i ESBO (Ekologiskt särskilt värdefulla områden). Åtgärder för att kompensera ianspråktagen grönyta kommer att utredas under planprocessen.

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 arton månader. Mot bakgrund av detta planerar bolaget sin byggstart till år 2030 och första inflyttning bedöms till år 2032.

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

Risker och osäkerheter

Tidplanen för detaljplanen är osäker då det finns risk för överklagan vilket den ekonomiska kalkylen tagit höjd för. Projektområdet ligger parallellt med Lövstavägen som är en källa till buller och klassad som en rekommenderad sekundär led för farligt gods. Området angränsar även till ett stort instängt område på Lövstavägen med risk för översvämning. Detta bedöms kunna ha påverkan på utformning och placering av den planerade bebyggelsen.

Kommunikation

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret och stadsdelsförvaltningen är informerade.

Berörd stadsdelsförvaltning har uttryckt att de har behov av bostäder enligt Lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade och/eller Socialtjänstlagen i projektet. Byggaktören är informerad om stadsdelsförvaltningens önskemål.

När detta ärende skickas till exploateringsnämnden skickas det också ut till ledamöterna i Hässelby-Vällingby stadsdelsnämnd.

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret anser att projektet kan ha förutsättningar att ge ett välbehövligt tillskott av bostäder med lägre boendekostnader i ett bra kommunikationsläge. Fördelarna med att bygga Stockholmshus med lägre hyresnivåer på platsen bedöms överväga nackdelarna med de ekonomiska riskerna för staden i projektet.

Slut

Bilaga

1. Lönsamhetskalkyl och exploateringsnyckeltal