

Handläggare
Daniel Lundqvist
08-508 264 70**Till**
Exploateringsnämnden
2026-03-26

Bostäder inom del av fastigheten Akalla 4:1 i Solhem. Inriktningsbeslut

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden godkänner förslag till inriktning och ger exploateringskontoret i uppdrag att fortsätta planering för projekt Solhems Hagväg upp till 7,1 miljoner kronor (inriktningsbeslut), som underlag för kommande genomförandebeslut.
2. Exploateringsnämnden begär att stadsbyggnadsnämnden upprättar detaljplan för området.

Sverker Henriksson
Biträdande förvaltningschefBritta Eliasson
AvdelningschefGustaf Schneidler
Enhetschef

Sammanfattning

Kontoret föreslås få i uppdrag att starta ett exploateringsprojekt utan byggaktör för cirka 30 lägenheter i flerbostadshus.

Det för inriktningsbeslut aktuella området är beläget i stadsdelen Solhem utmed Solhems Hagväg och utgör del av stadens fastighet Akalla 4:1. Området utgörs av en slänt med skog och är planlagd som parkmark.

Exploateringskontoret
Projekt västFleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 264 70
Växel 08-508 276 00
daniel.lundqvist@stockholm.se
exploateringskontoret.expl@stockholm.se
Org nr 212000-0142
start.stockholm

Närområdet domineras av villabebyggelse och projektet bedöms bidra till översiktsplanens mål om en blandad bebyggelse genom att möjliggöra andra upplåtelseformer och byggnadstypologier. Närheten till Spångadalen och Spånga station skapar goda boendemiljöer med god tillgång till kollektivtrafik och projektet bedöms även bidra till ökad trygghet i området.

Exploateringsnämnden har i Stockholms stads budget för 2026 fått i uppdrag att utveckla processen med att detaljplanelägga innan markanvisning. Mot bakgrund av detta föreslås projektet initialt drivas utan byggaktör och markanvisning föreslås ske i ett senare skede av planprocessen. Kontoret föreslår vidare att bostäderna ska upplåtas med bostadsrätt eller hyresrätt och att marken säljs. Markanvisning planeras ske år 2028 och markanvisad byggaktör kommer förvärva marken till marknadsvärde.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar ett positivt nettonuvärde om 7 miljoner kronor. De sammanlagda projektutgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 14 miljoner kronor. Projektinkomsterna beräknas till cirka 5,1 miljoner kronor. Projektet har inga utgifter/inkomster som ska redovisas som driftskostnader/driftintäkter och inte heller några icke offentliga bidrag.

Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 153 procent.

Försäljningsinkomster beräknas till 18,2 miljoner kronor. Expertrådet kommer att behandla ärendet inför markanvisning.

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

De kostnader som uppstår för staden i samband med framtagande av detaljplan utan medverkan av byggaktör avses faktureras den framtida byggaktören i samband med markanvisning. Det innebär dock att staden har en ekonomisk risk som normalt ligger på byggaktören, i det fall detaljplanen inte kan genomföras.

Trots de osäkerheter som finns avseende marknadsvärde, byggrättens storlek och den förhöjda risken för förgäveskostnader som framtagande av detaljplan utan byggaktör innebär, bedöms

projektet som lämpligt att starta som en pilot för att utveckla processer och arbetssätt med markanvisning i ett senare skede.

Bakgrund till inriktningsbeslut

Det för inriktningsbeslut aktuella området är beläget i stadsdelen Solhem i Spånga utmed Solhems Hagväg och utgör del av stadens fastighet Akalla 4:1.

För området gäller en detaljplan enligt vilken området är avsedd för parkändamål. Området utgörs av kuperad naturmark och det finns ingen befintlig bebyggelse på den aktuella platsen.

Solhem består övervägande av bostäder i småhus och andelen hyresrätter är relativt låg. Cirka 59 procent av bostadsbeståndet består av småhus och resterande 41 procent av lägenheter i flerbostadshus. Cirka 65 procent av lägenhetsbeståndet i flerbostadshus består av bostadsrätter, 20 procent av hyresrätter ägda av allmännyttan och 15 procent av hyresrätter ägda av privata aktörer. Bostäderna i Solhem har en relativt jämn fördelning mellan stora och små bostäder, där 45 procent utgörs av bostäder med två rum och kök eller mindre, och 55 procent av tre rum och kök eller större. (Statistik hämtad från stadens områdesfakta – statistik om stadens delområden - Stockholms stad)

På den intilliggande fastigheten Esbjörn 1 som ägs av Stockholmshem pågår planarbete. Stockholmshem har blivit tillfrågade att förvärva det för inriktningsbeslut aktuella området men har tackat nej. Norr om området pågår även planarbete för projekt Solhöjden där det planeras för cirka 12 radhus.

Nordfeldt Development AB har tidigare ansökt om markanvisning för hyresrätter på tomträtt på den aktuella ytan, men förslaget bedömdes inte volymmässigt anpassat till platsen och inte heller som ekonomiskt genomförbart för staden, då det gällde tomträttsupplåtelse.



Figur 1. Projektområdet markerat i blått. Övriga pågående projekt i närområdet markerade med röd streckad linje.

Exploateringsnämnden har i Stockholms stads budget för 2026 i uppdrag att utveckla processen för att detaljplanlägga innan markanvisning. Kontoret menar att det för inriktningsbeslut aktuella projektet är lämpligt att använda som pilotprojekt för detta, då förutsättningarna på platsen är relativt givna och väl kända. Projektet har dessutom en begränsad omfattning och bedöms medföra liten påverkan på allmän plats.

Beslut om markanvisningsförfarande kommer tas inför markanvisning utifrån stadens riktlinjer för markanvisning och en bedömning av vilket förfarande som är lämpligast för projektets måluppfyllelse och ekonomiska genomförbarhet.

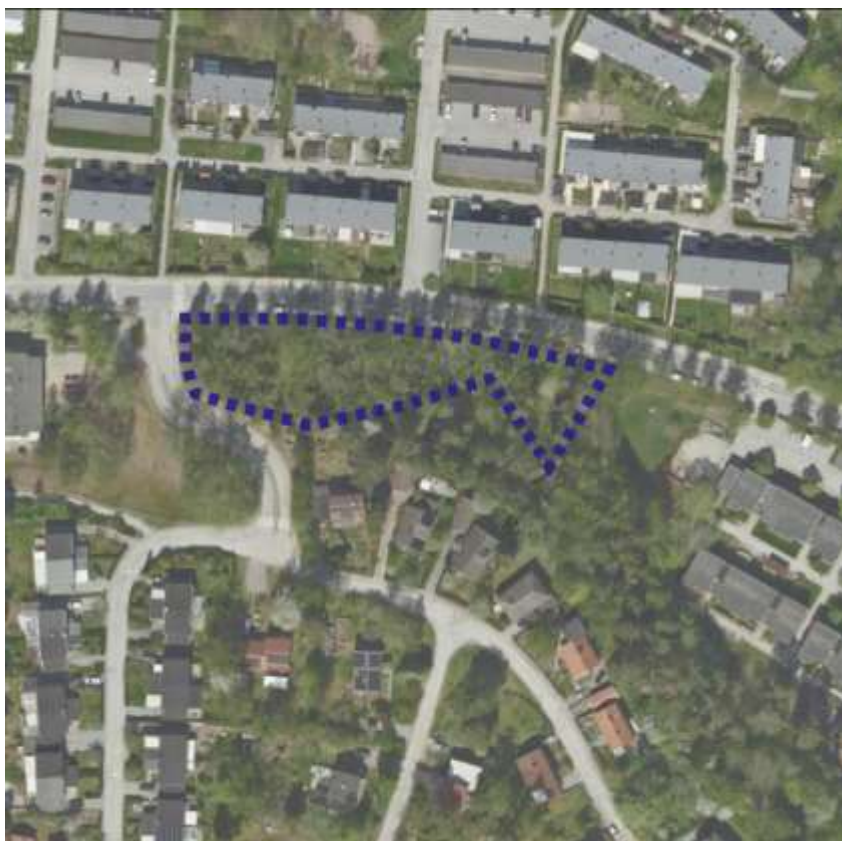
För att utveckla processer och arbetssätt för detaljplanläggning utan byggaktör, föreslås markanvisning ske i ett senare skede av planprocessen.

Tidigare beslut

Aktuellt tjänsteutlåtande är den första redovisningen i detta ärende.

Inriktningsbeslut

Inriktningsbeslut avser framtagande av detaljplan för nybyggnad av cirka 30 lägenheter i flerbostadshus. Kontoret föreslår att bostäderna ska upplåtas med bostadsrätt eller hyresrätt. Marken föreslås säljas.



Figur 2. Projektområdet markerat i blått.

Exploateringen innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

Markanvisning kommer ske senare i planprocessen, och enligt de principer som kommunfullmäktige beslutat om i stadens riktlinjer för markanvisning.

Planbeställning

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

Ekonomiska konsekvenser för staden

Markanvisad byggaktör kommer förvärva marken till marknadsvärde. Marknadsvärdet kommer bedömas vid tidpunkt för markanvisning.

Då detaljplanearbetet initialt förslås drivas utan byggaktör kommer kontoret stå för konsultutredningar, arkitektarvoden, planavgift och andra utgifter som normalt belastar byggaktören under detaljplaneprocessen.

Utgifter som normalt sett ingår i byggaktörernas åtaganden kommer efter markanvisning tas ut av den kommande byggaktören.

Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

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 ett positivt nettonuvärde om 7 miljoner kronor motsvarande 240 tusen kronor/ekvivalent lägenhet¹.

Marken kommer att säljas. Exploateringsgraden uppgår till 0,92.

De sammanlagda projektutgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 14 miljoner kronor. Projektutgifterna avser främst utgifter för att ta fram detaljplan utan byggaktör, grönkompensation och egen tid. Projektet har inga utgifter som ska redovisas som driftkostnader.

Projektinkomsterna beräknas till cirka 5,1 miljoner kronor, varav huvuddelen utgörs av inkomster från vidarefakturerings till kommande byggaktör av kostnader som staden haft för att ta fram detaljplanen.

Projektet har inga inkomster som ska redovisas som driftintäkter.

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

Försäljningsinkomster som avser försäljning av mark för bostäder beräknas till 18,2 miljoner kronor och reavinsten beräknas uppgå till 10,3 miljoner kronor.

En försiktig bedömning av dagens marknadsvärde har använts för att beräkna försäljningsinkomsterna.

För att möjliggöra projektet krävs anpassningar av allmän platsmark samt att en gångbana anläggs utmed Solhems Hagväg. Dessa anslutnings- och återställningsarbeten avser kontoret ålägga den kommande byggaktören att utföra och bekosta.

Kontoret avser att genomföra grönkompensation på allmän plats, vilket bekostas och utförs av staden. Projektet har även utgifter för att ta fram detaljplan och utredningar, vilka normalt ligger på markanvisad byggaktör.

Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 269 tusen kronor i fast prisnivå. Detta är i jämförelse med andra motsvarande projekt normalt ². Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 153 procent.

Staden har en ekonomisk risk avseende framtagande av detaljplan som byggaktören normalt står för. Staden har även risk för förgävesprojektering av allmän plats.

Budgetkonsekvenser

Projektbudget och försäljningsinkomster

Projektutgifter för projektet beräknas till cirka 14 miljoner kronor och projektinkomsterna till cirka 5,1 miljoner kronor i löpande prisnivå. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

Budgetkonsekvenser	Ack						
Investering	t.o.m.						
Mnkr	2025	2026	2027	2028	2029	Senare	Totalt
Utgifter inkl. förvärv (-)	0,0	-0,6	-3,9	-2,6	-1,8	-5,1	-14,0
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,3	3,1	1,7	0,0	0,0	5,1
Nettoutgift (-) /-inkomst	0,0	-0,3	-0,8	-0,9	-1,8	-5,1	-9,0
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	18,2	18,2

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							
Mnkr	2026	2027	2028	2029	2030	Senare	Kom- mentar
Resultatpåverkan ExplN							
Löpande intäkter/kostnader	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max 0	
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 -0,2	
Avskrivningar	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -0,2	år 2034 totalt
Reavinst/förluster	0,0	0,0	0,0	0,0	10,3	0,0	10,3
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	10,3		

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden beräknas efter genomförandet i princip vara oförändrade.

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

Internränta och avskrivningar (kapitalkostnaderna) för exploateringsnämnden beräknas uppgå till cirka 0,4 miljoner kronor det första året och minskar därefter något genom avskrivningar.

Reavinsten beräknas uppgå till 10,3 miljoner.

Ekonomiska osäkerheter

Det finns en rad faktorer som kan påverka utformningen och exploateringsgraden (se Risker och osäkerheter).

Den största ekonomiska risken för projektet utgörs av minskade försäljningsinkomster. Inkomsterna är dels beroende av marknadsvärde på marken och dels byggrättens storlek.

Byggrättens storlek är till stor del beroende av yteffektiviteten i de nya husen, vilket även påverkar markpris och köpeskilling.

En försiktig bedömning av dagens marknadsvärde och byggrättens storlek har gjorts och använts i nuvärdekalkylen.

De främsta osäkerheterna vad gäller utgifter är om det blir nödvändigt att genomföra marksaneringar. Dock bedöms risken för markföroreningar som relativt låg, men kostnaderna kan bli höga. Av projektets utgifter avser 3,75 miljoner kronor risker och osäkerheter.

Utifrån diskussion med stadsbyggnadskontoret är det rimligt att tillskapa cirka 30 lägenheter i flerbostadshus på platsen. Antalet lägenheter som är möjliga på platsen utreds närmare under detaljplaneprocessen.

Eftersom staden har begränsad erfarenhet av att ta fram detaljplaner utan byggaktör och därmed åtar sig kostnader som normalt belastar byggaktören finns en större risk än normalt för förgävesutgifter. Den extra kostnaden för att ta fram detaljplanen har bedömts till cirka 4,7 miljoner kronor.

Slutsats ekonomi

Projektet bedöms i detta läge ha ett positivt nettonuvärde. Det finns ett antal osäkra parametrar som kan påverka projektet både positivt och negativt. Dessa parametrar är främst marknadsvärde på marken och byggrättens storlek.

Stadens kalkyl tar höjd för eventuella risker och osäkerheter, men då staden inte har utarbetade rutiner för alla delar i ett detaljplanearbete utan byggaktör finns ekonomiska risker kopplat till detta.

Hur projektet uppfyller stadens mål

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

Bostadsbebyggelse

Den aktuella exploateringen avser cirka 30 lägenheter i flerbostadshus och planeras upplåtas som bostadsrätt eller

hyresrätt. Projektet bidrar till stadens övergripande bostadsmål. Närområdet består till största delen av villabebyggelse och projektet bidrar även till översiktsplanens mål om en blandad bebyggelse genom att andra byggnadstypologier tillförs området.

Detaljplanen planeras enligt uppdrag i Stockholms stads budget för 2026 att drivas utan byggaktör för att utveckla processen med att detaljpanelägga innan markanvisning.

Social hållbarhet

De nya bostäderna tillför nya kvalitéer i form av aktiva fasader och entréer mot Solhems Hagväg och bidrar till ökad trygghet genom att fler människor bor och rör sig i området.

Projektet bidrar även med nya bostäder i kollektivtrafikhärläge och ett breddat utbud av bostadstyper i området.

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 Solhem bor en något större andel barn och en mindre andel unga vuxna jämfört med stadens genomsnitt. Utbildningsnivån är i stort sett densamma som i staden som helhet.

Arbetslösheten är lägre än i övriga delar av staden och relativt jämnt fördelad mellan könen. Medelinkomsten är något högre än stadens genomsnitt, framför allt bland män.

Ohälsotalen ligger i nivå med genomsnittet för staden som helhet. (Områdesfakta – statistik om stadens delområden, Stockholms stad)

Stadens trygghetsmätning (2023) mäter hur stadens invånare upplever trygghet utifrån ett antal parametrar. I Solhem finns en något större oro än i staden i genomsnitt beträffande bland annat oro att utsättas för brott, oro att gå ut sent på kvällen, oro att utsättas för våld eller överfall i den offentliga miljön samt oro för att gå hem sent på kvällen från pendeltågsstationen. Oron har generellt ökat över tid, men har jämfört med trygghetsmätningen 2020 minskat något.

Trygghetsmätningen har även brutits ned på kön för att kunna analysera skillnader mellan kvinnor och män. Statistiken visar

stadsdelsområde och inte enskilda stadsdelar, vilket gör att Solhem inte redovisas separat. Det är dock tydligt att det finns skillnader i otrygghet mellan kvinnor och män i stadsdelsområdet i stort, vilket troligtvis även speglar situationen i Solhem (Trygghetsmätningen 2023).

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. Särskild vikt kommer att läggas vid att öka tryggheten utmed Solhems Hagväg.

Barn

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

Närheten till Spångadalen och Spånga IP medför att projektet ska lägga särskild vikt vid att främja att barn ska kunna röra sig tryggt och säkert i området.

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.

Miljömässig hållbarhet

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

Tidig miljöbedömning

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning. De miljökonsekvenser som bör utredas vidare vid planering av bebyggelsen är främst kopplade till platsen fysiska förutsättningar.

Området ingår i ett duplicerat ledningssystem för dagvatten med recipient Bällstaån. Bällstaån har dålig ekologisk status och

dagvattenhanteringen blir en viktig fråga att utreda under detaljplaneprocessen.

Den aktuella grönytan har utifrån naturvärdesinventering framtagen för det närliggande projektet Esbjörn relativt låga naturvärden men ingår i habitatnätverket för barrskog och ädellövskog. Området bedömdes inte ha några särskilda värden för fåglar och fladdermöss.

I området finns risk för sulfidförande berg. Om bergschakt blir nödvändig kommer sulfidbergsprovtagning behöva ske enligt stadens vägledning.

Projektet är inte lokaliserat till ett område i anslutning till industri eller annan störande verksamhet där risk för mark- eller grundvattenföroreningar kan förväntas. Markföroreningar kan dock aldrig helt uteslutas varför en miljöteknisk markundersökning kommer utföras under detaljplaneprocessen.

Kontorets bedömning är att den planerade bebyggelsen inte innebär någon betydande påverkan på skyfallssituationen i området, kulturmiljö, Stockholms grön- och blåstruktur, fornlämningar samt stads- och landskapsbild.

Vidare bedöms bebyggelsen inte påverkas av utmaningar kopplade till buller, luftkvalitet, översvämningar till följd av höga vattennivåer eller luftburna kraftledning.

Projektet är lokaliserat där kollektiva kommunikationer finns tillgängliga enligt SL:s riktlinjer och berörs inte av transporter av farligt gods.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Exploateringen ianspråktar delar av en grönyta som bedöms ha relativt låga naturvärden. En naturvärdesinventering har tagits fram i samband med detaljplanearbetet för det intilliggande projektet Esbjörn. Området ingår i habitatnätverk för barrskog och ädellövskog varför ekologisk grönkompensation ska göras enligt kontorets ordinarie rutiner.

Grönytan har enligt sociotopkartan rekreativa värden varför även rekreativ grönkompensation ska göras. Åtgärder för att kompensera ianspråktagen grönyta kommer att utredas under planprocessen.

Hållbarhetskrav

Krav på att uppfylla kraven enligt "Hållbarhetskrav vid byggande på stadens mark i Stockholm" avseende energianvändning, transporter, biologisk mångfald, materialkrav med mera kommer ställas på markanvisad byggaktör. 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 24 månader. Mot bakgrund av detta bedöms byggstart kunna ske år 2030 och första inflyttning bedöms till år 2032.

När markanvisningsavtal och överenskommelse om exploatering träffas med kommande byggaktör ska exploateringsnämnden fatta ett genomförandebeslut. Detta beräknas preliminärt ske under det andra kvartalet 2029.

Risker och osäkerheter

De risker som identifierats är kopplade till platsens fysiska förutsättningar, byggrättens storlek samt rådande marknadsförutsättningar vid tillfället för markanvisning.

Byggrättens storlek avgörs till stor del av yteffektiviteten i den kommande bebyggelsen.

Yteffektiviteten påverkas i detta fall till stor del av vilken parkeringslösning som är möjlig och ett eventuellt garages placering. Då området är kuperat och den framtida bebyggelsen hamnar i suterräng finns flera tänkbara alternativ. Då planen drivs utan byggaktör är det svårt för kontoret att i detta skede förutse vilken parkeringslösning som är möjlig eller mest lämplig.

Eftersom markföreningarna inte kan uteslutas är detta också en faktor som kan påverka ekonomi och tidplan.

Då staden inte har någon större erfarenhet av att driva detaljplanearbete utan byggaktör kan det påverka ekonomi och tidplan.

Kommunikation

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret.

Socialförvaltningen kommer att tillfrågas om behov av bostäder enligt Lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade och/eller Socialtjänstlagen i projektet innan markanvisning sker. Den byggaktör som erhåller markanvisning kommer att informeras om stadsdelsförvaltningens önskemål.

När detta ärende skickas till exploateringsnämnden skickas det också ut till ledamöterna i Järva stadsdelsnämnd.

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret ser positivt på projektet som ger ett välbehövligt tillskott av bostäder i ett kollektivtrafikhärläge, bidrar till översiktsplanens mål om en blandad bebyggelse samt tryggheten i området.

Närheten till Spångadalen skapar goda boendemiljöer. Projektet är i linje med översiktsplanens och stadens övergripande mål kring stadsutveckling och bostadsbyggande.

Kontoret anser att projektet är lämpligt att använda som pilotprojekt för att utveckla processen med att detaljplanlägga innan markanvisning, då förutsättningarna på platsen är relativt givna och väl kända.

Slut

Bilaga

1. Lönsamhetskalkyl och exploateringsnyckeltal