

Förvaltningsrätten i Stockholm

Endast via e-post

forvaltningsrattenistockholm@dom.se

FÖRVALTNINGSRÄTTEN
I STOCKHOLM
Avdelning 6

INKOM: 2026-01-02
MÅLNÖ: 4-26
AKTBIL: 1

Stockholm den 2 januari 2026

ÖVERKLAGANDE

Klagande

Torbjörn Nilsson,

Motpart

Stockholms Stad, Exploateringsnämnden
Box 8311
104 20 Stockholm
E-post: SekretariatetEN@stockholm.se

Överklagat beslut

Stockholms stad, Exploateringsnämndens beslut om markanvisning
fattat vid sammanträde den 11 december 2025, § 14, justerat den 17
december 2025 och anslaget den 18 december 2025

Saken

Laglighetsprövning enligt kommunallagen

1. YRKANDEN I SAK

- 1.1. Jag yrkar att förvaltningsrätten upphäver Exploateringsnämndens beslut om markanvisning
fattat vid sammanträde den 11 december 2025, § 14, justerat den 17 december 2025 och
anslaget den 18 december 2025 ("Beslutet"). Protokoll biläggs, bilaga 1.

2. INHIBITIONSYRKANDE

- 2.1. Jag yrkar att förvaltningsrätten ska besluta att Beslutet inte får verkställas innan prövningen av
detta överklagande avslutats genom lagakraftvunnen dom.



Stockholms kommun
105 35 Stockholm

E2025-02528

Parter: Torbjörn Nilsson ./ Stockholm kommun
Målet gäller: laglighetsprövning enligt kommunallagen

Domstolen har fått in handlingar i målet. Handlingarna följer med detta brev.

Lämna ett yttrande till domstolen

Ni ska lämna in ett skriftligt yttrande där ni bemöter yrkandet om inhibition i den bifogade handlingen. Domstolen måste ha yttrandet **senast den 9 januari 2026 kl. 12:00**.

När ni skickar in yttrandet

Uppge ert namn, målnummer 4-26 och det telefonnummer som ni kan nås på. Lämna också e-postadress, så att vi framöver kan skicka handlingar i målet via e-post.

Skicka gärna in handlingarna till domstolen digitalt, helst i PDF-format. De behöver då inte lämnas på annat sätt. På www.domstol.se/skickadigitalt finns information om hur ni kan lämna in handlingar digitalt.

Har ni frågor?

På webbplatsen finns information om domstolen och om handläggningen. Kontakta oss gärna vid frågor – ni når oss via e-post avd6.fst@dom.se eller per telefon 08-56168005.

Elise Murphy

Bifogade handlingar: aktbilaga 1

Sida 1 (av 1)

Om domstolens behandling av personuppgifter, se www.domstol.se/personuppgifter. Kontakta oss för information på annat sätt.

Besöksadress	Öppettider	Postadress	E-post
Tegeluddsvägen 1	måndag–fredag 08:00–16:00	115 76 Stockholm	avd6.fst@dom.se
Telefon			Webbplats
08-561 680 00			www.domstol.se/forvaltningsratten-i-stockholm/

3. GRUNDER FÖR ÖVERKLAGANDET

- 3.1. Exploateringsnämnden, som fattat Beslutet, har överskridit sina befogenheter. Beslutet innebär låsningseffekter på en senare, ännu inte färdigberedd process.
- 3.2. Beslutet har inte tillkommit på lagligt sätt eftersom det (i) baseras på en felaktig ekonomisk värdering, (ii) inte är tillräckligt berett, (iii) är oproportionerligt, (iv) det förelåg jäv vid beslutsfattandet, (v) den bakomliggande utredningen brister i förhållande till Stockholms stads krav på motivering och beredning och (vi) Beslutet innehåller sådana betydelsefulla faktamässiga felaktigheter att dessa påverkat Beslutets laglighet.

4. GRUND FÖR YRKANDET OM INHIBITION

- 4.1. Eftersom verkställighet riskerar att ett allmänt eller enskilt intresse åsamkas beaktansvärd skada ska inhibition meddelas till dess att lagakraftvunnen dom föreligger.

5. BAKGRUND OCH INFORMATION OM DET AKTUELLA OMRÅDET SOM TRÄFFAS AV BESLUTET

Ålstensskogen och Ålsten 1:1 – område 25 (och 26)

- 5.1. Den aktuella markanvisningen avser ett område i Bromma som kallas Ålstensskogen. Beslutet avser markanvisning för bostäder inom fastigheten Ålsten 1:1 ("Fastigheten"), invid kvarteret Hattstugan i Smedslätten. Beslutet innebär att markanvisning görs till AB Svenska Bostäder för byggnation av så kallat Stockholmshus på Fastigheten.
- 5.2. Stockholms stad planerar parallellt att inrätta naturreservat i Ålstensskogen för att bevara och stärka den biologiska mångfalden, och säkerställa att området fortsatt kan användas för rekreation och friluftsliv. Detta pågående ärende har diarienumr. 2024-03606. Naturreservatet planeras i sydöstra Bromma och planeras att omfatta drygt 67 hektar.
- 5.3. Området har enligt Stockholms stads utredningar höga ekologiska värden och är en "viktig del av stadens blågröna infrastruktur. Cirka 67 % av området är värdefullt för biologisk mångfald på både regional och nationell nivå". I området finns gamla tallskogar, ädellövsmiljöer och en artrik fladdermusfauna. Området anses unikt och skyddsvärt.¹
- 5.4. Utöver naturvärdena har området ett högt värde för rekreation och friluftsliv, populärt för dess möjligheter till motion, bad, lek och avkoppling.

¹ <https://vaxer.stockholm/projekt/alsten/naturreservat-i-alstensskogen-storskogen/>

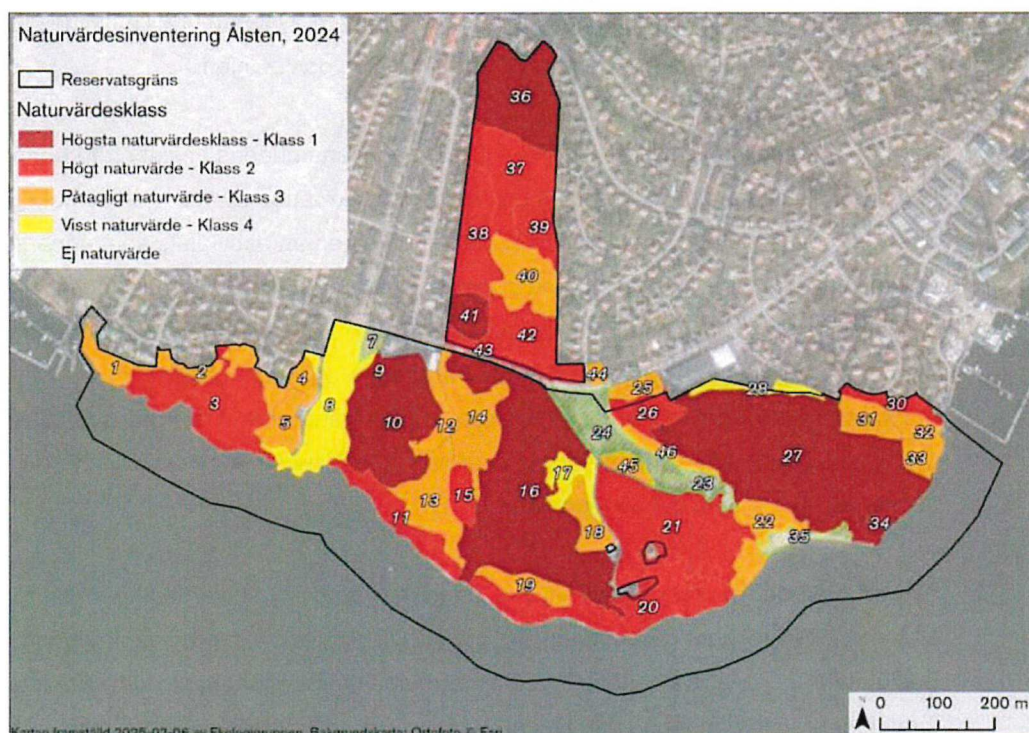
- 5.5. Naturreservatets exakta omfattning är ännu inte beslutat och är föremål för en omfattande dialog och opinionsbildning. Enligt rådande och kommunicerad tidplan kommer kommunfullmäktige, som har exklusiv kompetens i denna fråga av principiell beskaffenhet, att fatta beslut under Q1 2026.
- 5.6. Den aktuella fastigheten berörs av det pågående arbetet med att inrätta naturreservatet. Fastigheten ligger enligt senaste skisserna i direkt anslutning till reservatsgräns men det pågår fortsatt diskussioner beträffande gränsdragningen och huruvida Fastigheten ska inkluderas eller inte i reservatet.
- 5.7. I reservatsutredningen omfattas Fastigheten av det område kallas för "Område 25" enligt nedan återgivna figur (se sid 38 i bilagt "Förslag till beslut om bildande av Ålstensskogen och Storskogens naturreservat", bilaga 2). Frågan huruvida område 25 ska exkluderas eller inte är alltså fortsatt föremål för diskussion och en aktiv allmän opinionsbildning. Utöver område 25 innebär den föreslagna gränsen också att del av angränsande område 26 exkluderas och kommer att direkt påverkas av markanvisningsbeslutet.



Figur 7. Karta över natura 2000 naturtyper och deras bevarandestatus (Ekologigruppen 2024a). Att bevarandestatusen bedöms vara dålig i flera objekt beror främst på brist på död ved.

- 5.8. Område 25 beskrivs som "porten till Ålstensskogen" och ligger i anknäytning till kollektivtrafik och till sedan tidigare anlagda och etablerade motionsspår som nyttjas flitigt av såväl tillresta som närboende i området för friluftsliv, rekreation och passage till och från vatten och bad. Enligt de utredningar som gjorts inför inrättandet av naturreservat innehar området höga naturvärden.

- 5.9. Den föreslagna gränsdragningen för reservatet är illa anpassad efter områdets naturliga förutsättningar och landskapets arrondering. För det fall Beslutet leder till bebyggelse och därmed befäster att Fastigheten lämnas utanför naturreservatet förstörs irreparabla naturvärden där Ålstensskogens naturliga port är förlagd. Här passerar alla på väg till Solviksbadet från Smedslättens spårvagnsstation.
- 5.10. Område 25 har klassificerats som "Naturvärdesklass 3 – Påtagligt naturvärde"² som framgår av nedan återgiven figur. Som framgår omfattas område 26, som också direkt berörs av Beslutet, av "Naturvärdesklass 2 – Högt naturvärde".



Figur 5. Naturvärdesbiotopernas läge och fördelning inom inventeringsområdet. Detaljerad beskrivning av alla naturvärdesbiotoper finns i bilaga 1.

- 5.11. Naturvärdesklass 3 innebär områden som har en påtaglig särskild betydelse för biologisk mångfald. Dessa områden har kvaliteter som är typiska för naturliga ekosystem men saknar lång kontinuitet eller den naturlighet som präglar naturvärdesklass 1 eller 2. Områden med påtagligt naturvärde innehåller oftast livsmiljöer för naturvårdsarter och bidrar till en nationell och regional grön infrastruktur för biologisk mångfald. Den totala arealen av dessa områden har särskild betydelse för att bevara biologisk mångfald i Sverige. Enskilda områden kan lokalt ha stor särskild betydelse för biologisk mångfald där landskapet i övrigt är påverkat och har brist på biologisk mångfald (SIS 2023).

² https://www.vasterleds.se/wp-content/uploads/2025/12/Naturvardesinventering-Alstensskogen-Storskogen-_11938378_2_6.pdf

6. UTVECKLING AV GRUNDER OCH OMSTÄNDIGHETER

Exploateringsnämnden har överskridit sina befogenheter

- 6.1. Exploateringsnämndens Beslut innebär att nämnden föregriper frågan om naturreservatet, vilket är en fråga som exklusivt ska beslutas om av kommunfullmäktige.
- 6.2. Beslutet innebär att ett område som fortsatt utreds i kommunfullmäktiges ärende rörande naturreservatets gränser blir föremål för markanvisning till AB Svenska Bostäder – innan frågan om naturreservatets utformning slutligt avgjorts. Gränserna för reservatet är alltså ännu del av den demokratiska processen i beredningen av kommunfullmäktiges ärende och en demokratisk process genom yttranden, dialog och opinion.
- 6.3. Det går inte att sluta sig till annat än att Exploateringsnämndens beslut att föregripa kommunfullmäktiges prövning är ett medvetet kringskärande av kommunfullmäktiges beslutsfrihet i syfte att framtvunga en exploatering på en attraktiv plats som annars – helt eller delvis – riskerat att bli inkluderad i ett naturreservat. En demokratisk och laglig ordning hade annars varit att nämnden inväntat kommunfullmäktiges övergripande beslut om naturreservatet och först därefter låtit besluta om att inleda utredning av markanvisning för det område som lämnats utanför naturreservatets gräns. Istället har Exploateringsnämnden valt att föregripa prövningen och värdet av område 25 (och delar av område 26) såsom del av reservatet.
- 6.4. Aktuellt område riskerar därmed att inte längre ses som skyddsvärda utifrån naturvärden eftersom det föreligger redan meddelad markanvisning och planerad exploatering. Beslutet förändrar alltså bedömningen av huruvida området är skyddsvärt eller inte. Det föreligger en överhängande risk att det vid kommunfullmäktiges prövning fästs vikt vid argument om att område 25 (och delar av område 26) förlorat sin betydelse för naturvärden på grund av den förestående, tänkta, exploateringen. Stöd för ett mer begränsat naturreservat kan därmed ha kommit att tillskapats "bakvägen" genom Exploateringsnämndens Beslut, vilket strider mot lag.
- 6.5. Beslutet innebär därför också ett otillåtet kringgående av Stockholms stads beslutsordning. Istället för att på korrekt och lagenligt sätt låta kommunfullmäktige få besluta utan förekommande begränsningar så har Exploateringsnämndens Beslut på ett otillbörligt sätt föregripit processen. Kommunfullmäktiges kommande beslutsprocess riskerar till följd härav att styras och förutbestämmas på grund av Beslutets utformning och de uttalanden om naturvärden, områdets skyddsvärde mm som görs i Beslutet och den bakomliggande utredningen – trots att dessa frågor exklusivt är kommunfullmäktiges att besluta om. Kommunfullmäktiges lagstadgade berednings- och beslutsförfarande

beträffande naturreservatet förfelas. Exploateringsnämndens Beslut gör det omöjligt för kommunfullmäktige att fullfölja sitt självständiga, demokratiska, fria och lagstadgade beredningsarbete samt det beslutsfattande som fullmäktige har exklusiv kompetens över vid ärenden av principiell beskaffenhet. Exploateringsnämnden har gått utöver sina befogenheter genom att föregripa och låsa ett mångårigt berednings- och utredningsarbete inom ramen för kommunfullmäktiges kompetens, som därmed riskerar att felaktigt påverkas av nämndens Beslut.

- 6.6. Exploateringsnämnden har således överskridit sin kompetens och sina befogenheter. Kompetensfördelningen mellan kommunfullmäktige och nämnd har satts ur spel. Det är kommunfullmäktige som har att besluta i ärenden av principiell beskaffenhet och dessa beslut ska inte föregripas eller låsas av nämndens ageranden.
- 6.7. Även om Beslutet sett ensamt och utanför sin avgörande kontext skulle kunna anses ligga inom Exploateringsnämndens kompetens så går det inte att isolera Beslutet på ett sådant sätt. Beslutet är *direkt* kopplat till ett ännu inte färdigberett ärende av omfattande och principiell beskaffenhet som nu riskerar att bli en skenbar process utan praktisk relevans.

Beslutet strider mot krav på god förvaltning, objektivitet och kommunallagens beredningskrav

- 6.8. Av Beslutet och det bakomliggande tjänsteutlåtandet³, [bilaga 3](#), från Exploateringskontoret följer problematiska uttalanden i förhållande till friheten och rådrummet i den lagstadgade beredningsprocess som är vid handen beträffande naturreservatet.
- 6.9. Det följer av lag och allmänna offentlighetsprinciper att ärenden ska vara sakligt beredda innan beslut fattas. Exploateringsnämndens Beslut innebär i praktiken ett tydligt ställningstagande i det ännu ej färdigberedda ärendet beträffande naturreservatets bildande. Genom de uttalanden som Exploateringsnämnden gör skapas en politisk, ekonomisk och faktisk påverkan på besluts- och beredningsprocessen. Detta förtida ställningstagande strider mot inte minst kraven på god förvaltning, objektivitet och kommunallagens beredningskrav
- 6.10. Dessa uttalanden påverkar kommunfullmäktiges kommande beslut beträffande inte minst reservatets gränsdragning och påverkar därmed otillbörligen ett annat kommunalt organs självständiga process genom att låsa bedömningar och avvägningar i enlighet med vad som framgår av Beslutet.

³ <https://insynsverige.se/documentHandler.ashx?did=2056333>

- 6.11. Exploateringskontoret uttalar bland annat att förslaget hör ihop med och samordnats med budgetuppdraget om naturreservat, för i arbetet med naturreservat ska hänsyn till målen för bostadsbyggandet beaktas, att det föreslagna markanvisningsområdet är framtaget just i en sådan avvägning mellan naturreservatet Ålstensskogen-Storskogen och bostadsbyggnadsmålen, att platsen är inom kärnområdet för ekologiskt särskilt betydelsefullt område (ESBO), och att området "endast" har klass 3 i naturvärden.
- 6.12. Tjänsteutlåtandet anför vidare att "[o]mrådet är beläget inom ESBO och i direkt anslutning till det föreslagna naturreservatet Ålstensskogen–Storskogen. Detta kan påverka möjlig exploateringsgrad, vilket i sin tur kan leda till minskade avgäldsintäkter för staden."
- 6.13. Vidare anføres att "[d]en föreslagna reservatsgränsen för Ålstensskogen–Storskogen behöver beaktas och intrånget i skogen bör av naturvårdesskäl minimeras. Eventuellt behov av grönkompensation, utöver själva inrättandet, av naturreservat får utredas under planprocessen och samordnas med förslaget naturreservats skötselplan" och att "[n]aturreservat bedöms vara det mest effektiva sättet för att långsiktigt bevara och utveckla områdets biologiska mångfald, ekologiska funktioner samt rekreativa och kulturella värden, bevara biologisk mångfald och att långsiktig skydda och vårda värdefulla natur- och kulturmiljöer samt att skydda och återställa livsmiljöer för skyddsvärda arter" (min markering)
- 6.14. Sammantaget kan konstateras att exploateringskontorets och nämndens uttalanden har en olämplig och begränsande effekt på friheten i kommande beslut om naturreservatet. Kommunfullmäktiges beredningsprocess påverkas av exploateringskontorets uttalanden om ekonomiska aspekter som lyfts beträffande potentiell båtnad för exploaterings- och byggnationsmål i staden på bekostnad av frihet beträffande naturreservatets gränsdragning.
- 6.15. Härutöver anføres i tjänsteutlåtandet att naturreservatet *kompenserar* för Beslutets ingripande påverkan på område beläget inom ESBO och med naturmässiga, kulturella och rekreativa värde. Detta synsätt om naturreservatets kompensatoriska effekt är felaktigt och riskerar därutöver särskilt att på ett kompetensöverskridande sätt påverka kommunfullmäktiges självständighet inför kommande beslut. Exploateringsnämnden låser kommunfullmäktige till de ekonomiska krav som uppställs för att uppnå de övriga mål som Beslutet syftar till, istället för att invänta kommunfullmäktiges principiella beslut.

Beslutet baseras på en felaktig ekonomisk värdering

- 6.16. Beslutet är baserat på felaktiga ekonomiska beräkningar. Dessa felaktigheter leder till att (i) markanvisningen utgör en otillåten underprissättning, (ii) Beslutet förfelas eftersom det inte är sakligt och godtagbart berett – själva grunden för Beslutet är felaktigt, och (iii) underprisöverlåtelsen innebär att den ekonomiska nyttan för staden blir alltför låg för att Beslutet ska anses vara proportionerligt.
- 6.17. Det framgår inte av tjänsteutlåtandet, bilaga 3, vilken exakt nivå för tomträttsavgäld som kommer att tillämpas men genom att räkna om den uppskattade intäkt från tomträttsavgäld som Exploateringskontoret redovisar (se sida 7) som "cirka 1 miljoner kronor per år" kan följande konstateras.
- 6.18. Med den av Stockholms stad tillämpade årliga avgäldsrentan 1,75 % som grund beräknas markvärdet således uppgå till 57 miljoner kronor (årlig avgäld uppskattad till 1 000 000 kr / rentan 0,0175 = ca 57 miljoner kronor).
- 6.19. Fastigheten uppges vara 4 320 kvm (BTA). Bostadsytan beräknas till 3 600 kvm (ljus BTA). Dessa uppgifter framgår av tabellen på sida 9 i bilaga 3. Om marken istället såldes skulle Stockholms stad lågt räknat erhålla ca 40 000 kr/kvm ljus BTA. Under 2024 mer perifera och tätare exploaterade områden i Stockholm för prisnivåer om 35 – 38 500 kr/kvm ljus BTA, vilket framgår av Fastighetsvärldens⁴ sammanställning nedan:

De 10 högsta prisnoteringarna för flerbostadshus under 2024:

Kommun	Aktör	Område	Typ av förfarande	Upplåtelseform	Pris
Stockholm	Selvaag	Norra Djurgårdsstaden	Direkt	BR	38 500 kr/
Stockholm	NREP	Hjorthagen	Direkt	BR/HR	35 400 kr/
Stockholm	Selvaag	Norra Djurgårdsstaden	Direkt	BR	35 300 kr/

- 6.20. Fastighetens marknadsvärde borde, enligt en motsvarande beräkning (3 600 kvm ljus BTA * 40 000 kr) ha beräknats till ca 144 miljoner kronor. Differensen mellan uppskattat marknadsvärde och tillämpat marknadsvärde inom ramen för markanvisningen är således 87 miljoner kronor. Istället för en tomträttsavgäld om 1 miljon kronor per år borde tomträttsavgälden uppgå till 2,5 miljoner kronor/år. Den alltför lågt satta tomträttsavgälden innebär att markanvisningen sker till ett pris som väsentligen understiger marknadsvärdet

⁴ <https://www.fastighetsvarlden.se/notiser/lista-se-hogsta-pris-nivaerna-direktanvisningar-tar-over/>

och som ger ett olagligt stöd på ett gynnande sätt till AB Svenska som påverkar konkurrensen på marknaden. Beslutet om markanvisning och den därtill kopplade underprissättningen riskerar därför att hamna i strid med reglerna om otillåtet statsstöd och Beslutet är därför av också detta skäl olagligt.

- 6.21. Utöver risken för konflikt med statsstödsreglerna så innebär den otillräckliga ekonomiska utredningen beträffande Fastighetens markvärde att själva fundamentet för Beslutet förfelats. Ärendet är därför av detta skäl alltför otillräckligt berett för att uppfylla lagens krav på beredning eftersom markvärdet inte utretts på ett godtagbart sätt. Följden härav blir att Fastigheten riskerar att överlätas till underpris och att den ekonomiska nyttan för Stockholms stad blir så låg (eller obefintlig) att Beslutet blir oproportionerligt av också detta skäl. Det går i vart fall inte av Beslutet eller dess underlag att beräkna huruvida värderingen är korrekt eller om det alls uppkommer en ekonomisk nytta i och med Beslutet. Beslutet ska därför av också detta skäl upphävas för att möjliggöra för en korrekt och motiverad ekonomisk värdering och en rättssäker hantering i förenlighet med lag.

Beslutet är oproportionerligt

- 6.22. Beslutet påverkar en pågående process av mycket stor betydelse för skydd av områden och naturvärden, vilket ska ställas mot markanvisningens betydelse för Stockholms stad utifrån såväl ekonomi som bostadsförsörjning.
- 6.23. Beslutets positiva effekter på bostadsbyggnationen i Stockholms stad är försumbara. Ekonomin för det aktuella projektet är osäker och behäftad med flera risker. Härvid hänvisas till vad Exploateringskontoret anför på sida 8 i tjänsteutlåtandet om att projektet, utifrån nuvarande kunskap "inte kommer medföra någon förlust för staden" och att ekonomin är "godtagbar och förväntas ge visst överskott" men att det finns "ekonomiska osäkerheter" inte minst kopplade till hur hög exploateringsgrad som fastigheten tillåts utifrån bland annat kommande beslut om naturreservat.
- 6.24. En osäker projektekonomi, vaga uttalanden om att projektet i vart fall inte bedöms leda till förlust för staden och ett femtiotal potentiella lägenheter ska således ställas mot inte bara de irreparabla skadorna på natur, rekreation och historia som en exploatering innebär på fastigheten, utan också mot den demokratiska skada som detta förtida beslut innebär i förhållande till vad som skulle vara en självständig och välberedd process beträffande naturreservatet. Denna bedömning ger vid handen att Beslutet saknar proportionalitet i förhållande till sitt syfte. Beslutet ska därför upphävas också av detta skäl.

Det förelåg intressekonflikt (jäv) vid beslutsfattandet

- 6.25. Beslutet har fattats av Exploateringsnämnden och av protokollet framgår att beslutande ledamöter inkluderar bland andra Deniz Butros (v). Som framgår av protokoll för § 14 röstar Deniz Butros för Beslutet och därmed markanvisningen till AB Svenska Bostäder. Deniz Butros sitter dock på dubbla stolar och är ordförande i AB Svenska Bostäder, se utdrag från Alla Bolag, bilaga 4. Det föreligger således intressekonflikt mellan Deniz Butros företräderskap för AB Svenska Bostäder och Deniz Butros roll i Exploateringsnämnden. Deniz Butros skulle rätteligen ha avstått från att delta i Beslutet till undvikande av jäv enligt kommunallagens regler därom. Istället har Deniz Butros aktivt argumenterat för Beslutet genom särskilt uttalande.
- 6.26. Vikten av frånvaro av intressekonflikter och/eller risk för sådana ökar vid beslut av detta slag eftersom markanvisningen till AB Svenska Bostäder skett genom direktanvisning och alltså inte i konkurrens med andra aktörer.

Tjänsteutlåtandet bakom Beslutet uppfyller inte kraven på motivering enligt Stockholms stads riktlinjer om markanvisningar

- 6.27. Enligt Stockholms stads riktlinjer för markanvisning, bilaga 5, sida 14 f. kan direktanvisning göras i tre angivna situationer:
- (i) Direktanvisning av tillskottsmark: då en markägare eller tomträttshavare planerar att utveckla sin egen fastighet eller tomträtt och i samband med det önskar utveckla angränsande kommunal mark tillämpas i huvudsak direktanvisning med hänvisning till att ingen annan aktör har möjlighet att utveckla fastigheten eller tomträtten.
- (ii) Direktanvisning för stadens behov och strategisk utveckling: direktanvisning kan även tillämpas för att säkerställa behovet av kommunal samhällsservice eller etablering av särskild vikt för näringslivet. Anvisning för kommunal samhällsservice så som skola, förskola och idrott utgår från stadens samlade behovsanalyser och sker alltid i samråd med berörda nämnder.
- (iii) Direktanvisning efter jämförelse: Byggaktörer kan inkomma med egna förslag till projekt. Ansökan om anvisning ska följa stadens mall avseende grundläggande information om aktören, projektförslaget och om hur det bidrar till stadens övergripande mål. Inkomna förslag på en plats jämförs och bedöms på förvaltningsnivå och sammanvägs utifrån de krav staden ställer samt hur väl de bidrar till stadens övergripande mål. Direktanvisning efter jämförelse kan användas om en byggaktör har inkommit med ett förslag som staden anser har bäst förutsättningar att uppfylla de mål som finns för den aktuella platsen.

- 6.28. Motiven till markanvisningen, förutsättningarna och val av förfarande ska enligt riktlinjerna redovisas i tjänsteutlåtandet, bilaga 3. Av detta framgår dock endast svepande formuleringar som (se s. 4): "[d]et allmännyttiga bostadsbolaget AB Svenska Bostäder 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".
- 6.29. Grunden för direktanvisningen till AB Svenska Bostäder tycks alltså vara möjligheten till uppförande av Stockholmshus. Av tjänsteutlåtandet framgår dock vidare (se s. 5): "[u]nder förutsättning att bostäderna blir Stockholmshus ska bilparkering lösas inom kvarteretsmark. Om Stockholmshus inte längre anses lämpligt för platsen ska bilparkering lösas inom kvarteretsmarken i underjordsgarage." Det är alltså inte givet att själva grunden för markanvisningen faktiskt kommer att uppföras, utan istället presenteras alternativa lösningar.
- 6.30. Härutöver framgår inga motiv till valet att låta göra en direktanvisning till AB Svenska Bostäder. Beslutet och dess bakomliggande tjänsteutlåtande strider således mot stadens egna riktlinjer. Dessa formella brister är särskilt anmärkningsvärda sett i relation till ovan redovisade jävssituation. Själva ansökan om direktanvisning är också felaktig.
- 6.31. Av AB Svenska Bostäders ansökan om direktanvisning, bilaga 6, framgår att skälet för direktanvisningen anges som "direktanvisning för stadens behov och strategisk utveckling" – ett skäl som enligt Stockholms stads direktiv för markanvisning, bilaga 5, är tillämpligt om direktanvisning behövs för att "säkerställa behovet av kommunal samhällsservice eller etablering av särskild vikt för näringslivet". I riktlinjerna för markanvisning så exemplifieras "kommunal samhällsservice" som "skola, förskola och idrott". Fråga är inte om vad som nu är aktuellt: boenden i form av lägenheter. Själva grunden för ansökan är alltså felaktig också av detta skäl, varför Beslutet också på denna grund ska upphävas
- 6.32. Det framgår vidare att ansökan från AB Svenska Bostäder ingavs den 18 september 2025. Själva beslutet att utreda markanvisning till AB Svenska Bostäder fattades dock i slutet av augusti 2025, se delegationsbeslut bilaga 7. Det tycks alltså som att frågan om direktanvisning till AB Svenska Bostäder väckts av Exploateringskontoret snarare än av bolaget i fråga. Ärendet påskyndades således genom ett bristfälligt motiverat, felaktigt hanterat direktanvisningsförfarande. Härigenom kunde Exploateringskontoret och Exploateringsnämnden tillskapa en exploatering i det berörda området utan att riskera att det hann fattas beslut om naturreservat för det aktuella området. Denna omständighet styrker ytterligare att Exploateringsnämnden överträtt sina befogenheter genom att

påverka, låsa och föregripa kommunfullmäktiges hantering och att Beslutet därför är olagligt och ska upphävas i enlighet med vad som anförs under punkterna 6.1 – 6.7 ovan.

Beslutet innehåller faktamässiga felaktigheter

6.33. Utöver vad som ovan anförs till grund för att Beslutet ska upphävas så önskar jag därutöver redovisa följande felaktigheter i Beslutet och dess beslutsunderlag. Dessa brister gör självständigt, eller i vart fall tillsammans, att Beslutet inte kan anses ha tillkommit i laga ordning och därför ska upphävas.

Nedan redovisas dessa brister i korthet:

- Naturvärdesinventeringen har omfattande brister beträffande arter, spridningskorridorer, fladdermösshabitat mm och detta har lett till felaktiga redovisningar av miljömässiga konsekvenser samt områdets betydelse för naturvärden. Dessa brister kan inte läkas med mindre än att naturvärdesinventeringen som lagts till stöd för Beslutet görs om, korrigeras och Beslutet upphävs i väntan på korrekt underlag.
- Omfattningen av åtgärder i naturen har väsentligen underskattats. Omfattningen av behov av schaktning, sprängning och markpåverkan som redovisas i Beslut och bakomliggande underlag är alltför lågt redovisat i förhållande till markförhållandena på platsen och den byggnation i form av flervåningsbostäder, eventuellt inklusive underjordiskt garage, som Beslutets markanvisning innebär. Också beträffande dessa brister saknas annan möjlighet till rättelse än att Beslutet upphävs, underlagen görs om och nytt beslut fattas baserat på korrekta förutsättningar.

Stockholm dag som ovan,



Torbjörn Nilsson

BILAGOR

1. Exploateringsnämndens protokoll § 14, justerat den 17 december 2025 och anslaget den 18 december 2025
2. Förslag till beslut om bildande av Ålstensskogen och Storskogens naturreservat
3. Tjänsteutlåtande från Exploateringskontoret beträffande markanvisning Ålsten 1:1
4. Utdrag från Alla Bolag beträffande styrelseledamöter i AB Svenska Bostäder
5. Stockholms stads riktlinjer för markanvisning
6. AB Svenska Bostäders ansökan om direktanvisning
7. Delegationsbeslut beträffande utredning av markanvisning

Följande handlingar har undertecknats den 2 januari 2026



Laglighetsprövning _2026-01-01.pdf

(559550 byte)
SHA-512: 448768d7ed510b0c92bdba02984d72c41a71e
fe913047acf7751955afe840cef5f2ed5afb6a8d3fc788
547ee3494b60be059311cb078c1cad54e10e797a579e3

Underskrifter

2026-01-02 08:53:35 (CET)



Torbjörn Nilsson



Undertecknandet intygas av Assently



Laglighetsprövning 2026 01 01

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster.
Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:
c9d81d37b1169d9c84479ba21386de462611e317e1f09b5000896b3cc7ceedfa1916442fa246d18f9a10c23adbe0541fe79af1715e715103e3348881ffcc1199



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently. Assently tillhandahålls av Assently AB, organisationsnummer 556828-8442, Sverige.

