

Handläggare
Matthias Forsberg
08-508 876 18

Till
Exploateringsnämnden
2026-06-11

Markanvisning för bostäder inom fastigheten Älvsjö 1:1 i Hagsätra till AB Stockholmshem

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom fastigheten Älvsjö 1:1 till AB Stockholmshem och ger exploateringskontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.

Sverker Henriksson
Biträdande förvaltningschef

Jenny Linné
Avdelningschef

Kristian Ekbohm
Enhetschef

Sammanfattning

Projektet Ormkärr som är en del av Fokus Hagsätra Rågsved, påbörjades i slutet av år 2019 då beslut om markanvisning ursprungligen togs. Inriktningen var att tillskapa två flerbostadshus med hyresrätter i två separata kvarter med en byggaktör vardera. Byggaktörerna var AB Stockholmshem, nedan kallat Bolaget, samt Byggvesta AB. Projektet pausades år 2023 till följd av utmanande förutsättningar kopplat till främst ekonomin. I slutet av år 2025 bedömde kontoret att det saknades förutsättningar för att jobba vidare med bägge förslagen.

I början av år 2026 inkom Bolaget med en ny markanvisningsansökan för samma plats som de ursprungligen

Exploateringskontoret
Projekt syd

Fleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 876 18
Växel 08-508 276 00
matthias.forsberg@stockholm.se
exploateringskontoret.expl@stockholm.se
Org nr 212000-0142
start.stockholm

markanvisats. Aktuellt förslag utgår från att utveckla platsen med utgångspunkt i stadens koncept för stadsradhus, upplåtna med hyresrätt. Exploateringsnämnden har år 2026 ett budgetuppdrag om att utifrån en plan för förtätning fatta beslut om att markanvisa stadsradhus i minst två områden, företrädesvis i fokusområdena, där minst hälften ska baseras på koncept för överkomliga hyror. Stadsradhusen lägger fokus på att vara prisvärda ur både produktions- och hyresperspektiv, för att skapa kompletterande bostäder som möjliggör för fler av stadens invånare att bo i radhus i staden.

Inriktningsbeslut för projektet togs ursprungligen år 2022 med en beräknad projektutgift omkring 15,7 miljoner kronor. Den totala projektutgiften för Bolagets del av projektet bedöms inte bli högre än 10 miljoner kronor. Kontoret bedömer att denna del av exploateringen ger ett överskott till staden.

Exploateringskontoret ser positivt på förslaget som kan tillskapa prisvärda radhus i hyresrätt som komplement till den befintliga bebyggelsen av bostadsrätter i området och som kan lyfta gatumiljön till att bli livligare och tryggare jämfört med dagens miljö av gatuparkerade bilar.

Bakgrund till markanvisningen

Platsen, markerad i bild nedan, markanvisades delvis 2019-12-12 och delvis 2022-06-09 till Bolaget. Markanvisningen år 2019 tecknades gemensamt med en annan byggaktör, Byggvesta AB, som avsåg utveckla ett kvarter längre söderut i Ormkärr, vid Gällerstagränd. Utgångspunkten var att båda aktörerna skulle utveckla hyresrätter i flerbostadshus inom respektive kvarter. Detaljplanearbetet påbörjades år 2021. Tilläggsavtal tecknades 2022-12-12 då parterna var överens om att inriktningen för bostäderna skulle vara studentbostäder. Plansamråd hölls år 2023.

Efter samråd blev det tydligt att förutsättningarna för att genomföra projektet hade försämrats. Detta berodde dels på ekonomiska utmaningar kopplade till åtgärder i allmän plats såsom gatukostnader och dels på att bebyggelseförslagen inte bedömdes som lämpliga för området. Det gemensamma markanvisningsavtalet för båda aktörerna löpte ut år 2025. Under våren 2026 inkom Bolaget med ett omarbetat förslag för det norra kvarteret, markerat i rött i figur 1 nedan, med inriktningen stadsradhus.



Figur 1. Hagsätra, Ormkärr. Platsen som föreslås markanvisas är markerad i rött.

Tidigare beslut

- 2016-11-10 tog exploateringsnämnden ett utredningsbeslut för att utreda förutsättningarna för 3000 nya bostäder med tillhörande service och verksamheter inom Fokus Hagsätra Rågsved, med utredningsutgifter upp till 12 miljoner kronor.
- 2019-11-14 tog exploateringsnämnden ett reviderat utredningsbeslut för Fokus Hagsätra Rågsved fortsatta utredningsutgifter upp till 25 miljoner kronor.
- 2019-12-12 markanvisade exploateringsnämnden i ett gemensamt markanvisningsavtal två skilda platser i Ormkärr. Dels markanvisades Bolaget en större del av aktuell plats vid Stjärnsundsgatan, dels markanvisades Byggvesta AB ett kvarter längre söderut vid Gällerstagrand. Sammanlagt 120–150 hyresrätter i flerbostadshus.
- 2021-05-26 tog stadsbyggnadsnämnden beslut om Start-PM för detaljplan.

- 2022-06-09 markanvisade exploateringsnämnden resterande del av platsen för ytterligare 30 hyresrätter till Bolaget och inriktningsbeslut togs med fortsatt planering upp till 2 miljoner kronor samt investeringsutgifter upp till 15,7 miljoner kronor.
- 2022-12-12 tecknades ett tilläggsavtal mellan staden och båda byggaktörer som ändrade upplåtelseformen från hyresrätter till studentbostäder

Stadsbyggnadsnämnden godkände start-PM för detaljplaneläggning 2021-05-26.

Markanvisning

Bolagets Förslag

Föreslagen bebyggelse omfattar nybyggnation av ca 20 hyresrättslägenheter i stadsradhus där marken upplåts med tomträtt. Fokus ligger på att tillskapa radhus utifrån stadens koncept för stadsradhus i enlighet med gällande budgetuppdrag där målsättningen är överkomliga hyror, yteffektivitet och flera rum.

Radhusens möte med gatan kommer att studeras vidare för att tillskapa en trottoar längs hela radhusbebyggelsen och en infart för boendeparkering, en angöring för sopbil samt anpassning till befintlig busstrafik. Befintlig gatuparkering längs Stjärnsundsgatans västra sida föreslås tas bort för att ge plats till radhusbebyggelsen.

Jämfört med tidigare förslag om flerbostadshus anses en småskalig radhusbebyggelse bättre kunna anpassas till platsens karaktär, markförhållanden och omgivande bebyggelse.



Figur 2. Platsen markerad i gult.

AB Stockholmshem (org.nr. 556035-9555), föreslås markanvisas platsen för ny bostadsbebyggelse om cirka 20 stadsradhus genom direktanvisning för kommunala behov. Detta då markanvisningen sker till ett av stadens bolag mot bakgrund av budgetuppdraget för år 2026 om att markanvisa minst två platser i staden för stadsradhus varav en plats är konceptradhus avseende överkomliga hyror. Markanvisning sker enligt de principer som kommunfullmäktige beslutat om i stadens riktlinjer för markanvisning. Ett tomträttsavtal kommer att behöva tecknas mellan Bolaget och staden. Markanvisningen gäller under en tid av två år från nämndens beslut då detaljplanen varit på samråd. Kontoret tecknar markanvisningsavtal med byggaktören enligt detta utlåtande.

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

Ekonomiska konsekvenser för staden

Inriktningsbeslutet, som togs år 2022 och avser båda kvarteren i projektet, innebar finansiering om planeringsutgifter upp till 2 miljoner kronor utifrån en total projektutgift om ca 15,7 miljoner kronor. Inom den del av projektet som nu avser stadsradhus vid Stjärnsundsgatan uppgår den uppskattade budgeten för projektutgiften till mindre än 10 miljoner kronor. Den del av projektet som omfattar det andra kvarteret vid Gällerstagrand

kommer fortsatt att utredas och ett behov av ett reviderat inriktningsbeslut kan bli aktuellt när detta har skett.

De beräknade utgifterna som uppkommer i samband med förslaget avser främst kontorets tid, trottoar- och gatuarbeten, ett fåtal ledningsflyttar samt riskpåslag.

Kontoret bedömer i detta skede att exploateringen i denna del ger ett överskott till staden.

Bolaget ska stå för detaljplanekostnader och övriga kostnader som hör till byggandet av radhusen.

Hur projektet uppfyller stadens mål

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

Bostadsbebyggelse

Förslaget bidrar till stadens bostads- och planmål för år 2026 om:

- att ha ca 6 000 bostäder per år i antagna detaljplaner
- fler prisrimliga hyresrätter
- att markanvisa stadsradhus i minst två områden
- att markanvisa stadsradhus av typen i koncept med fokus på överkomliga hyror

Social hållbarhet

Prisrimliga hyresrätter anpassade för platsens karaktär, i ett område som utgörs till stor del av bostadsrätter kan öppna upp möjligheten för fler att bo i radhus i staden. Stadsradhusen jämte blivande trottoar ämnar bidra till ett mer attraktivt och tryggt offentligt rum med förbättrade gångkopplingar, jämfört med befintlig gatuparkering.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Platsen består främst av tall- och blandskog samt berg i dagen. Området har främst naturvärdesklass 4 (visst naturvärde) med vissa delar i klass 3 (påtagligt naturvärde). Platsen är del i en spridningskorridor för arter knutna till gamla tallar och ekar, med kopplingar mot Älvsjöskogen, Hagsätraskogen och Rågsveds naturreservat. Förslaget innebär viss påverkan på de ekologiska och rekreativa värdena på platsen, däribland en försvagad spridningskorridor och att äldre träd riskerar påverkas. Staden planerar kompensera för detta i närliggande natur- och parkmark

genom åtgärder såsom att inrätta faunadepåer från nedtagna träd och att förstärka spridningssamband mot närliggande naturreservat.

Radhus

En plan för förtätning genom stadsradhus har påbörjats inom ramen för exploateringsnämndens ansvarsområde. På stadens hemsida för företagsservice beskrivs pågående stadsutveckling med radhus inom staden samt de utvecklingsmöjligheter med kommande markanvisningar för radhus som ligger som planerade. Inom ramen för detta arbete har ett konceptradhus, ett så kallat stockholmsradhus, med fokus på rimlig prissättning och överkomliga hyror tagits fram och denna markanvisning föreslås bli den första som anvisas med utgångspunkt från konceptet. Syftet med att utveckla ett konceptradhus anpassat för kompletteringsbebyggelse är tanken att utnyttja marken mer effektivt i redan bebyggda områden, särskilt där bebyggelsegraden idag är låg men tillgången till kollektivtrafik är god.

Att markanvisningen sker inom Hagsätra Rågsveds fokusområde anses ligga i linje med stadens mål om att möjliggöra för kompletteringsbebyggelse inom fokusområden samt målsättningen om att stärka möjligheterna för fler hushåll att kunna efterfråga ett boende i småhus.

Genomförandefrågor

Tidplan och kommande beslut

Projektet har en preliminär och översiktlig tidplan. Kontoret bedömer att det fortsatta arbetet med detaljplanen kommer att pågå i cirka 18 månader.

Ett reviderat inriktningsbeslut kan behöva fattas när förutsättningarna för bebyggelseförslaget på platsen utretts vidare och projektet som helhet har landat.

När överenskommelse om exploatering ska träffas med Bolaget bedöms genomförandebeslut för denna del av projektet kunna tas på delegation. Detta beräknas kunna ske år 2027.

Risker och osäkerheter

På Stjärnsundsgatan går idag busstrafik. Eftersom angöring för sopbil föreslås ske längs gatan är det viktigt att analysera framkomligheten för både busstrafik och avfallsfordon. Även

infarten till förslagens boendeparkering planeras ske från Stjärnsundsgatan och detta behöver vägas in. Trafik och buller behöver också utredas vidare.

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret ser positivt på projektet som innebär en markanvisning med utgångspunkt i stadens koncept för stadsradhus för överkomliga hyror. Förslaget bidrar både till en kompletteringsbebyggelse genom stadsradhus med hyresrätt som upplåtelseform. Det innebär också en föreslagen bebyggelse som är mer anpassad för platsen gentemot tidigare förslag. Kontoret ser att förslaget kan öka trivselen och tryggheten i området och i stort bidra till en stadsdel där den befintliga småskaliga bebyggelsen vidareutvecklas genom en ökad stadsmässighet och ett tydligare gaturum. Ingrepp i de ekologiska och rekreativa värden som finns på platsen idag behöver studeras vidare men bedöms som mindre och är mer anpassat än tidigare förslag. Sammantaget innebär förslaget att områdets karaktär stärks och utvecklas snarare än förändras.

Slut