

**Handläggare**  
Ebba von Platen  
08-508 266 04

**Till**  
Exploateringsnämnden  
2023-12-14

## **Markanvisning för bostäder inom fastigheten Gröndal 1:1 i Gröndal till AB Stockholmshem. Inriktningsbeslut**

### **Förslag till beslut**

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostadsändamål inom fastigheten Gröndal 1:1 till AB Stockholmshem 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 Ekensbergsvägen upp till 2 miljoner kronor (inriktningsbeslut), som underlag för kommande genomförandebeslut.
3. Exploateringsnämnden begär att stadsbyggnadsnämnden upprättar detaljplan för området.

Sverker Henriksson  
Biträdande förvaltningschef

Eleonor Eklind Forslin  
Avdelningschef

**Exploateringskontoret**  
Förvaltningsledning

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

### **Sammanfattning**

AB Stockholmshem har inkommit med en ansökan om markanvisning för ny bostadsbebyggelse om cirka 50 lägenheter i stadsdelen Gröndal, längs med Ekensbergsvägen inom fastigheten Gröndal 1:1. Marken avses upplåtas med tomträtt.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar positivt nettonuvärde om 6 miljoner kronor. De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 27,6 miljoner kronor och inkomsterna beräknas till cirka 0 miljoner kronor. Av dessa utgör 0 miljoner kronor utgifter som inte redovisas som en investering men som är direkt hänförliga till projektet. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 122 procent.

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

Kontoret bedömer att projektet kommer att ge ett välbehövligt tillskott av hyresrätter i området som karaktäriseras av en övervägande andel bostadsrätter. Projektet innebär även en utökning av allmännyttans bestånd och kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

## **Bakgrund till markanvisningen**

Stockholmshem AB har inkommit med en ansökan om markanvisning för ny bostadsbebyggelse på två mindre markområden längs Ekensbergsvägen, inom stadens fastighet Gröndal 1:1. Bolaget planerar att inom dessa platser bygga bostäder tillsammans med sin helägda fastighet Stapelbrädden 8 som är belägen vid korsningen Ekensbergsvägen/Gröndalsvägen. Markområdena inom stadens fastighet bedöms rymma totalt ca 50 bostäder och projektet i sin helhet bedöms tillskapa totalt cirka 110 hyresrätter.

Stockholmshem har lämnat in ett genomarbetat förslag för ny bostadsbebyggelse och har valts genom direktanvisning. Bolaget äger omkringliggande fastigheter och projektet bedöms generera välbehövligt tillskott av hyresrätter i området som även blir en del av allmännyttan vilket är ett prioriterat mål i stadens budget. Inom det södra området finns parkeringsplatser som nyttjas av boende inom Stockholmshems bestånd. Stockholmshem bedöms ha de bästa förutsättningarna att ersätta dessa inom sina fastigheter.

Cirka tio andra byggaktörer har också sökt markanvisning på platsen.

Området är beläget i ett kollektivtrafiknära läge med närhet till främst tvärbanan i Gröndals centrum. Längs Gröndalsvägen och Blommensbergsvägen finns flera busshållplatser.

Den ena ytan som föreslås markanvisas utgörs idag av en större parkeringsyta intill Ekensbergsvägen som används som boendeparkering för Stockholms shems befintliga flerbostadshus. Ytan har bedömts som lämplig för bostadsbebyggelse förutsatt att parkeringsbehovet för befintliga och nya bostäder säkerställs. Boendeformer som erfordrar lägre antal parkeringar kan därför vara en lämplig användning. Den andra ytan utgörs av naturmark mellan byggnader längs Ekensbergsvägen.

Utpökade ytor har hittills bedömts kunna skapa förutsättningar för fler entréer och aktiva bottenvåningar som bidrar till tryggare stadsrum. Ny bebyggelse längs Ekensbergsvägen bedöms även kunna förstärka Gröndal med ett utökat underlag för befintliga och nya verksamhets- och serviceetableringar.

Bolaget har under de senaste fem åren fått 16 markanvisningar om totalt 1 588 lägenheter.

Det finns inom västra Gröndal en pågående detaljplan, Del av Gröndal 1:1, vid Fregattvägen, dnr 2021-14978, inom vilken det planeras för ca 105 bostäder.

Utmärkande för Ekensberg är det sammanhängande 1980-talsområdet i gul puts. Längs med Ekensbergsvägen finns radhus i gul puts och äldre punkthus i rött tegel och vit puts.

I stadsdelen Gröndal är ca 30 % av lägenheterna upplåtna med hyresrätt varav 16 % av allmännyttan medan 69 % är upplåtna med bostadsrätt och 0,1 % med äganderätt. Lägenheterna är fördelade enligt följande under 2022: 11 % ettor, 39 % tvåor, 23 % treor, 15 % fyror samt 4 % femmor (Stockholms stad, 2022).



*Bild 1: Karta med markanvisningsområden i rött.  
Stockholmshems fastighet Stapelbredden 8 i grönt.*

För området gäller två detaljplaner. För det västra området gäller stadsplan, PI4467, avsedd för parkering. För det östra området gäller stadsplan PI7935 avsedd för parkändamål.

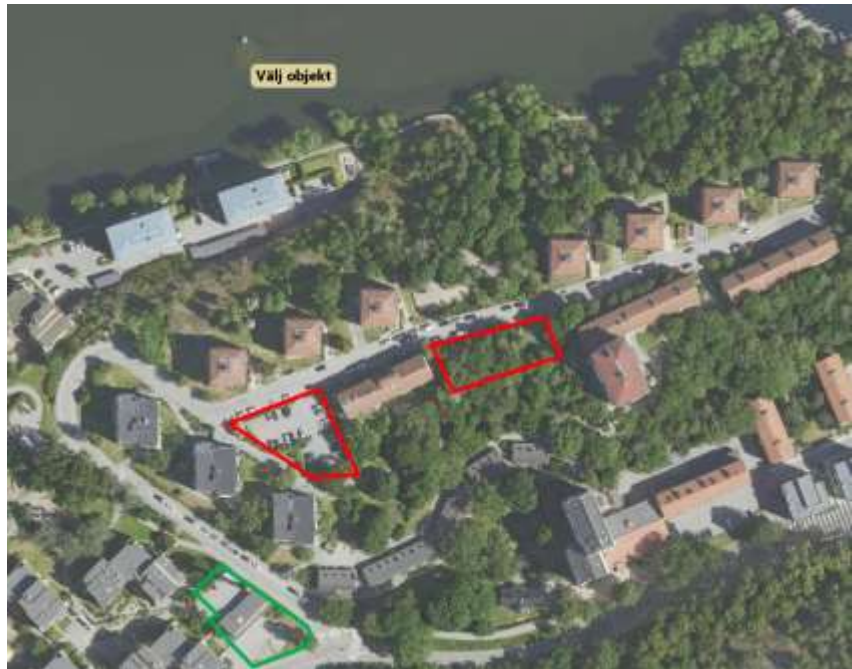
### Tidigare beslut

Aktuellt tjänsteutlåtande är den första redovisningen till exploateringsnämnden i detta ärende.

Stadsbyggnadsnämnden har inte haft ärendet för beslut avseende planläggning.

### Markanvisning

Förslaget innehåller nybyggnation av cirka 50 lägenheter i flerbostadshus. Kontoret föreslår att lägenheterna ska upplåtas med hyresrätt.



*Bild 2: Ortofoto med markanvisningsområdena i rött.  
Stockholmshems fastighet Stapelbredden 8 i grönt.*

Exploateringen innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

Markanvisning sker enligt de principer som kommunfullmäktige beslutat om i stadens markanvisningspolicy. Markanvisningen gäller under två år från nämndens beslut. Marken kommer att upplåtas med tomträtt.

Parkering ska förläggas i garage. Bolaget åtar sig att evakuera befintliga markparkeringar inom anvisat område och ersätta dem inom anvisat område eller inom annan närliggande fastighet som bolaget äger. Bolaget ska även verka för att bostäderna planläggs för en gruppbofastad om sex lägenheter enligt LSS.

Kontoret tecknar markanvisningsavtal med byggaktören enligt detta utlåtande.

## **Planbeställning**

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

## **Ekonomiska konsekvenser för 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 i detta tidiga skede) positivt nettonuvärde om 6 miljoner kronor motsvarande 107 tusen kronor/ekvivalent lägenhet<sup>1</sup>.

Marken kommer att upplåtas med tomträtt. Exploateringsgraden uppgår till 1,40.

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 27,6 miljoner kronor, varav 0 miljoner kronor är utgifter före år 2023, det vill säga redan nedlagda utgifter. Inom området finns elledningar, fjärrvärmeledningar och en transformatorstation som behöver flyttas i samband med genomförandet. Befintliga gångvägar som löper genom det norra markanvisningsområdet är viktiga för området och bör vara kvar genom att ledas om. Förutom ledningsflyttar och flytt av transformatorstation avser utgifterna investeringar i grönkompensation. Bland utgifterna i detta utlåtande utgör 0 miljoner kronor utgifter som inte redovisas som en investering men som är direkt hänförliga till projektet. Investeringsinkomsterna beräknas till cirka 0 miljoner kronor.

Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 465 tusen kronor i fast prisnivå. Detta är i linje med liknande projekt. Detta nyckeltal visar projektets nettoutgifter inklusive redan nedlagda utgifter. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 122 procent.

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

---

<sup>1</sup> Ekvivalent lägenhet motsvarar den sammanlagda tillkommande ytan (BTA) för bostäder, kommersiella lokaler etc. dividerat med 100 (en lägenhet motsvarar 100 kvm BTA).

## Budgetkonsekvenser

### Investeringsbudget och försäljningsinkomster

Investeringsutgifterna för projektet beräknas till cirka 27,6 miljoner kronor och investeringsinkomsterna till cirka 0 miljoner kronor i löpande prisnivå. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

<b>Budgetkonsekvenser</b>	<b>Ack</b>						
<b>Investering</b>	<b>t.o.m.</b>						
<b>Mnkr</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>	<b>2026</b>	<b>Senare</b>	<b>Totalt</b>
Utgifter inkl. förvärv (-)	0,0	0,0	-1,1	-1,1	-24,8	-0,6	-27,6
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Nettoutgift (-)/-inkomst</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>-1,1</b>	<b>-1,1</b>	<b>-24,8</b>	<b>-0,6</b>	<b>-27,6</b>
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.

<b>Budgetkonsekvenser</b>							
<b>Drift</b>							
<b>Mnkr</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>	<b>2026</b>	<b>2027</b>	<b>Senare</b>	<b>Kommentar</b>
<b>Resultatpåverkan ExplN</b>							
Löpande intäkter/kostnader	0,0	0,0	0,0	1,1	1,1	max 1,1	
Ej aktiverbara utgifter/inkomster netto*	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	totalt 0
Internränta	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -0,6	
Avskrivningar	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -0,7	år 2028
Reavinster/förluster	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	totalt 0
Icke offentliga bidrag upplösning	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	
Offentliga bidrag internränta	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
<b>Summa resultatpåverkan nämnd</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>1,1</b>	<b>1,1</b>		
<b>Resultatpåverkan TRN+SDN</b>							
Driftskostnader TRN+SDN	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	mellan 0 och 0	
Underhållskostnader trafiknämnden	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	mellan 0 och 0	
<b>Summa resultatpåverkan TRN+SDN</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>		

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden beräknas efter genomförandet uppgå till cirka 0 miljoner kronor. Internränta och avskrivningar (kapitalkostnaderna) för exploateringsnämnden beräknas uppgå till cirka -1,3 miljoner kronor det första året och minskar därefter något genom avskrivningar. Intäkterna för tomträttsavgälder beräknas till cirka 1,1 miljoner kronor per år. Av dessa utgör 0 miljoner kronor utgifter som inte redovisas som en investering men som är direkt hänförliga till projektet.

## Ekonomiska osäkerheter

Det finns en rad faktorer som kan påverka utformningen och exploateringsgraden (se Risker och osäkerheter). Det är mycket svårt att i detta tidiga skede förutse stadens utgifter i projektet. Det finns osäkerheter på utgiftssidan givet omvärldsläget med bland annat stigande priser på drivmedel och material. Därtill ses en stigande inflation som en faktor som kan påverka kalkylen på utgiftssidan.

De relativt omfattande ledningsflyttarna är också en risk som kan fördyra projektet. Eventuella förskjutningar i tid under genomförandet skulle även påverka kalkylen negativt.

## Slutsats ekonomi

Nuvärdeskalkylen visar att projektet har ett positivt nettonuvärde och bedöms ge ett överskott till staden. Inkomsterna består främst i ökade tomträttsavgälder.

## Hur projektet uppfyller stadens mål

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

## Bostadsbebyggelse

- markanvisa 8 000 lägenheter under 2023
- markanvisa minst 4 000 hyresrätter
- markanvisa 1000 bostäder till stadens allmännyttiga bostadsbolag
- möjliggör värdeskapande kompletteringar
- tillvarata långsiktig stadsutvecklingspotential

Den föreslagna exploateringen ger ett välbehövligt tillskott av 50 hyresrätter och en utökning av allmännyttans bestånd i området. I



stadsdelen i dag finns 31 % hyresrätter och 69 % bostadsrätter. 3490 lägenheter i bostadsrätt och 1822 lägenheter i hyresrätt.

## Arbetsplatser och lokaler

Projektet kommer tillskapa ca 6-8 nya arbetstillfällen med en LSS gruppbofastad med sex lägenheter.

## Social hållbarhet

Kontoret har tillsammans med stadsbyggnadskontoret gjort en SVA-analys. Slutsatserna från SVA-analysen visar på att projekt inom västra Gröndal med ett respektive fyra rum och kök bör prioriteras för att få en större variation i bostadsutbudet. För att nå balans mellan hyres- och bostadsrätter behövs fler hyresrätter. Även studentlägenheter och tillgängliga lägenheter för äldre bör prioriteras.

Analysen visar också att dagbefolkningen bör öka för att stärka det lokala centrumet. Gröna och blå promenader ska bevaras och promenad och cykelstråk mellan Ekensbergshöjden och Gröndalsvägen i nord-sydlig riktning behöver stärkas.

De norra delarna av Ekensberg samt området kring Gröndalsvägen saknar kvarterspark inom 200 meter men tillgängligheten till naturområden är god. Behovet utreds vidare i detaljplaneskedet.

Den föreslagna bebyggelsen bedöms ge en socialt värdeskapande stadsutveckling genom att främst öka variationen av bostadsutbudet i området som annars präglas av många bostadsrätter.

Nedan beskrivs hur förslaget bidrar till stadens mål om ökad tillgänglighet och jämställdhet samt förslagets påverkan på barn.

## 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 små terrängskillnader.

### **Barnrättsperspektivet**

Planeringen av projektet bedrivs så att barnrättsperspektivet belyses och beaktas. Barnkonsekvenser ska beaktas under planarbetet. Kontoret avser utreda var och hur lekmiljöer kan stärkas och förbättras i anslutning till projektet samt har budgeterat för investeringar i befintlig lekplats på andra sidan gatan.

### **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. Exploateringen ska genomföras inom ramen för Program för ett jämställt Stockholm 2018-2022.

Kontoret kommer ta med jämställdhetsperspektivet i planprocessen. Exempelvis kommer stråk och kopplingar inom planområdet belysas för att skapa ökad trygghet och inkluderande miljöer.

### **Miljömässig hållbarhet**

Stora delar av förslaget innebär en utveckling av redan hårdgjorda ytor. De grönytor som tas i anspråk har begränsade naturvärden. En naturvärdesinventering ska tas fram i detaljplaneskedet. Om det finns värdefulla träd ska de i möjligaste mån sparas.

Nedan beskrivs 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 bland annat kulturmiljö, spridningssamband och markförhållanden då risk för sulfidförande berg inte kan uteslutas.

### **Kompensation för ianspråktagen grönyta**

Exploateringen ianspråkta delar av en grönyta som inte bedöms ha betydande ekologiska värden. Åtgärder för att kompensera ianspråktagen grönyta kommer att utredas under planprocessen.

Lämplig kompenserande åtgärd kan vara att rusta upp lekplatsen på andra sidan gatan så att den blir en mer attraktiv mötesplats och utsiktsplats.

### **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 24 månader. Mot bakgrund av detta planerar Bolaget sin byggstart till år 2026 och första inflyttning bedöms till år 2028.

När överenskommelse om exploatering ska träffas med byggaktören ska exploateringsnämnden fatta ett genomförandebeslut. Detta beräknas preliminärt ske kvartal 4, 2025.

### **Risker och osäkerheter**

Inga större risker anses föreligga. Parkeringssituationen behöver utredas för att inte försämra läget för de befintliga boende.

### **Kommunikation**

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret, stadsdelsförvaltningen och Socialförvaltningen som har uttryckt att de har behov av en gruppbostad enligt Lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade och/eller Socialtjänstlagen.

När detta ärende skickas till exploateringsnämnden skickas det också ut till ledamöterna i Hägersten-Älvsjö stadsdelsnämnd.

### **Kontorets sammanfattande bedömning**

Kontoret anser att förslaget kommer att ge ett välbehövligt tillskott av hyresrätter till Stockholms allmännyttan i området. Platsen ligger i ett bra kommunikationsläge, samtidigt som det både kan öka tryggheten och trivseln i området. Den totala ekonomin i projektet bedöms vara god.

## Slut

## Bilagor

1. Lönsamhetskalkyl och exploateringsnyckeltal