

Handläggare
Stefan Andersson Modig
08-508 264 21

Till
Exploateringsnämnden
2026-05-21

Markanvisning för bostadsändamål inom fastigheten Synålen 4 i Riksby till AB Stockholmshem

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostadsändamål inom fastigheten Synålen 4 till AB Stockholmshem och ger exploateringskontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
2. Exploateringsnämnden begär att stadsbyggnadsnämnden upprättar detaljplan för området.

Sverker Henriksson
Biträdande förvaltningschef

Britta Eliasson
Avdelningschef

Matilda Lewis
Enhetschef

Sammanfattning

Ärendet gäller en markanvisning till AB Stockholmshem för bostäder inom fastigheten Synålen 4 vid Spångavägen i Riksby. Avsikten är att platsen ska prövas för Stockholmshus. Fastigheten används idag för parkeringsändamål och arrenderas av en ekonomisk förening. Markanvisningen omfattar cirka 30 lägenheter med hyresrätt. Marken avses upplåtas med tomträtt. Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

Exploateringskontoret
Projekt väst

Fleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 264 21
Växel 08-508 276 00
stefan.andersson.modig@stockholm.se
exploateringskontoret.expl@stockholm.se
Org nr 212000-0142
start.stockholm

Markanvisning föreslås ske genom direktanvisning för stadens behov och strategisk utveckling då anvisningen svarar mot budgetuppgiften om att anvisa mark till stadens allmännyttiga bostadsbolag för utveckling av Stockholmshus.

Den totala projektutgiften för projektet bedöms inte bli högre än att beslut om investeringen kan fattas på delegation inom kontoret, det vill säga lägre än 10 miljoner kronor. Projektutgifterna bedöms uppgå till 5,1 miljoner kronor.

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

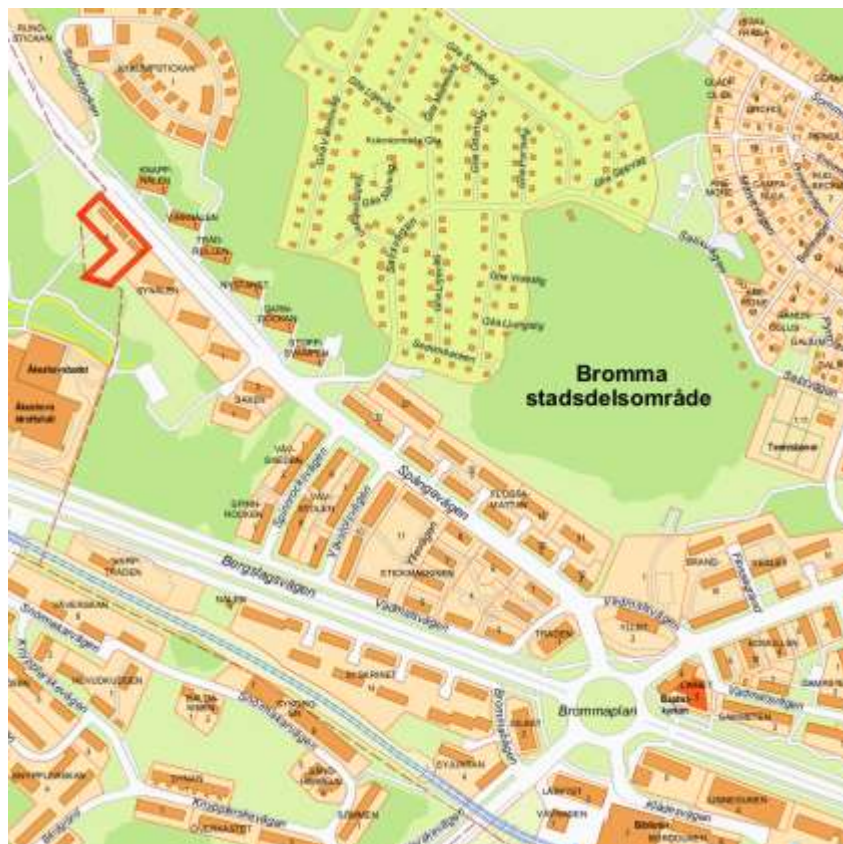
Kontoret ser positivt på projektet som kan bidra till stadens mål om fler bostäder med minskade boendekostnader.

Bakgrund till markanvisningen

Fastigheten har identifierats som lämplig för bostadsbebyggelse inom ramen för löpande områdesplanering och programmet för Centrala Bromma. För området gäller en detaljplan enligt vilken fastigheten är avsedd för parkeringsändamål där endast förråd och/eller garage får byggas. Fastigheten, belägen vid Spångavägen i Riksby, arrenderas idag av Spångavägens parkeringsförening ekonomisk förening fram till och med 2028 med förlängning på tolv månader i taget om arrendet inte sägs upp. Exploateringskontoret avser att säga upp arrendet inför projektets genomförande. Parkeringsföreningens medlemmar hänvisas till andra parkeringsanläggningar i närområdet, där kapacitet finns.

Fastigheten ligger i direkt anslutning till Kyrksjölötens naturreservat som också är kärnområde inom ESBO och riksintresse för naturvården. Projektet ska genomföras så att det inte medför någon påverkan innanför naturreservatets gräns.

Närliggande bebyggelse längs Spångavägen är uppförd på 1940-talet. I kvarteret Strumpstickan på östra sidan Spångavägen uppfördes ett nytt bostadsområde i slutet av 1990-talet. Inom Riksby som helhet är, med få undantag, alla bostäder belägna i flerbostadshus. Av dessa är cirka 21 procent hyresrätter, varav drygt hälften inom allmännyttan. Mindre än tre procent av samtliga bostäder i flerbostadshus har 4 rum och kök eller mer.



Markanvisningen gäller fastigheten Synålen 4, markerad med röd linje i kartan.

Exploateringsnämnden har i november 2017 markanvisat ett område på östra sidan om Spångavägen (nuvarande kvarteret Rundstickan) till AB Stockholmshem för uppförande av 100 bostäder i hyresrätt. Projektet är under genomförande med 75 lägenheter och beräknas vara klart för inflyttning 2029.

Markanvisning av Synålen 4 föreslås ske genom direktanvisning för stadens behov och strategisk utveckling då anvisningen svarar mot budgetuppgiften om att anvisa mark till stadens allmännyttiga bostadsbolag för utveckling av Stockholmshus.

AB Stockholmshem (org.nr. 556035-9555) föreslås anvisas mark för ny bostadsbebyggelse om cirka 30 lägenheter inom området. Då bolaget är ett av Stockholms stads egna bolag har kontroll av ekonomisk och organisatorisk förmåga inte gjorts. Bolaget har sedan 2020 fått markanvisningar om totalt 1 552 bostäder.

Även Hemvist Selma Utveckling AB har sökt markanvisning på Synålen 4.

Tidigare beslut

Aktuellt tjänsteutlåtande är den första redovisningen i detta ärende.

Stadsbyggnadsnämnden har inte haft ärendet för beslut avseende planläggning.

Stockholmshus

Stockholmshuset är en satsning för att snabbt och kostnadseffektivt bygga tusentals nya hyresrätter i Stockholm. Det är ett samarbetsprojekt mellan de allmännyttiga bostadsbolagen, privata entreprenörer och stadens tekniska förvaltningar med målet att utveckla och förenkla planerings- och byggprocessen och skynda på produktionen av hyresrätter med en rimlig hyra.

Stadens budget för 2026 anger att arbetet med Stockholmshuset ska skalas upp och utvecklas i syfte att göra Stockholmshuset fler, bättre och billigare. Minst hälften av de markanvisade bostäderna till allmännyttan ska vara Stockholmshuset. De allmännyttiga bostadsbolagen ska tillsammans med exploateringsnämnden, stadsbyggnadsnämnden och Stockholms Stadshus AB bedriva en långsiktig och effektiv planering för byggandet av Stockholmshuset.

Inom Stockholmshusetprojektet finns idag 40 pågående eller färdigställda projekt. För att öka antalet projekt och bidra till att stadens mål om Stockholmshuset kan uppfyllas arbetar exploateringskontoret tillsammans med stadsbyggnadskontoret och de allmännyttiga bolagen med en gemensam marktilldelningsprocess. Syftet med den gemensamma processen är att möjliggöra fler markanvisningar till de allmännyttiga bolagen under åren 2024 till 2026.

Markanvisning

Markanvisningen gäller nybyggnad av cirka 30 lägenheter i flerbostadshuset. Kontoret föreslår att lägenheterna ska upplåtas med hyresrätt.



Ortofoto med markanvisningsområdet markerat i rött.



Enkel skiss som i stora drag visar bolagets förslag till projektets utformning (byggnader markerade A och B).

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. Marken avses upplåtas med tomträtt.

Kontoret tecknar markanvisningsavtal med byggaktören enligt detta utlåtande. Markanvisningsavtalet anger att bolaget ska följa stadens hållbarhetskrav och att exploateringen ska bidra till social hållbarhet. Bilparkering ska lösas inom kvartersmarken och om det inte visar sig lämpligt med Stockholmshus ska parkeringen lösas i underjordsgarage.

Planbeställning

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

Ekonomiska konsekvenser för staden

Projektbudgeten bedöms understiga 10 miljoner kronor varför inriktningsbeslut och genomförandebeslut bedöms kunna fattas på delegation inom kontoret. 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.

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

Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

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 hyresrätt. Detta kan ställas i relation till att det i stadsdelen i dag (enligt uppgifter från 2024) finns 588 lägenheter i hyresrätt och 2 242 lägenheter i bostadsrätt. Projektet bidrar till budgetmålen om 4 000 bostäder i inriktningsbeslut, 2 000 hyresrätter i inriktningsbeslut, markanvisning av 2 000 bostäder till stadens allmännyttiga bostadsbolag samt markanvisning av 1 000 bostäder i syfte att nå minskade boendekostnader (allmännyttan). Exploateringen följer översiktsplanens utbyggnadsstrategi om att möjliggöra värdeskapande kompletteringar.

Social hållbarhet

Projektet innebär bostäder i ett kollektivtrafiknära läge och bidrar till ett varierat bostadsutbud med blandade upplåtelseformer då merparten av bostäderna i Riksby är bostadsrätter. Avsikten är att pröva Stockholmshus vilket skulle innebära bostäder med minskade boendekostnader. Genom ytterligare entréer mot gatan kan projektet bidra positivt till upplevelsen av trygghet. Ytterligare behov av åtgärder för social hållbarhet kommer att utredas och preciseras inom ramen för projektet.

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.

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.

Barn

All planering och förändringar i den fysiska miljön som berör barn ska bedrivas så att barnrättsperspektivet belyses och beaktas. I detta projekt bedömer kontoret att barn berörs positivt genom att bostäder tillförs platsen och att en parkeringsyta som kan upplevas otrygg försvinner.

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 buller, skyfall (sannolikt liten påverkan) och markmiljö. Platsen ingår i habitatnätverket för ädellöv och uppvisar en potentiell spridningslänk för groddjur så det är viktigt att bevaka möjligheten till ekologiska kopplingar och se till att exploateringen sker med hänsyn till dessa.

Kontorets bedömning är att bebyggelsen inte medför någon påverkan på Kyrksjölötens naturreservat. Genomförandet får inte innebära någon påverkan utanför fastighetsgränsen mot naturreservatet.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Exploateringen medför inget behov av kompensation för ianspråktagen grönyta.

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 2029 och första inflyttning bedöms till år 2031.

Detta är sista beslutstillfället för exploateringsnämnden.

Risker och osäkerheter

Utifrån det som är känt om projektets förutsättningar föreligger inga betydande risker för projektets genomförande.

Kommunikation

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret, stadsdelsförvaltningen och socialförvaltningen. Stadsdelsförvaltningen har uppgett att förskolekapaciteten i området är tillräcklig.

Socialförvaltningen har uttryckt att de inte har behov av bostäder enligt Lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade och/eller Socialtjänstlagen i projektet.

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

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret ser positivt på projektet som ger ett tillskott av hyreslägenheter i ett område som domineras av bostadsrätter. Genom avsikten att bygga Stockholmshus kan projektet bidra till budgetmålet om bostäder med minskade boendekostnader. Den mark som anvisas har idag ett lågt utnyttjande med markparkering och garagelängor. Genom uppförande av nya bostadshus utnyttjas marken på ett mer effektivt sätt samtidigt som Spångavägen stärks som urbant stråk med en ökad känsla av trivsel och trygghet.

Slut