

Handläggare
Kajsa Jonsson
08-508 264 98

Till
Exploateringsnämnden
2026-05-21

Markanvisning för bostäder inom fastigheterna Stångholmen 1 och Stångholmen 2 i Vårberg till Stångholmens Fastigheter AB

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom fastigheterna Stångholmen 1 och Stångholmen 2 till Stångholmens Fastigheter AB och ger exploateringskontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.

Sverker Henriksson
Biträdande förvaltningschef

Britta Eliasson
Avdelningschef

Louise Bill
Enhetschef

Exploateringskontoret
Projekt väst

Fleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 264 98
Växel 08-508 276 00
kajsa.jonsson@stockholm.se
exploateringskontoret.expl@stockholm.se
Org nr 212000-0142
start.stockholm

Sammanfattning

Ärendet avser en markanvisning för cirka 90 hyresrätter inom fastigheterna Stångholmen 1 och del av Stångholmen 2 i Vårberg. Markanvisningen omfattar ett kvarter inom den befintliga detaljplanen *Detaljplan för område vid Stångholmsbacken och Falkholmsgränd* (Dp 2017-00513), som ingår i projekt Stångholmsbacken inom Fokus Skärholmen.

Detaljplanen möjliggör totalt cirka 495 bostäder men genomförandet av projektet i sin helhet har tidigare pausats då flera byggaktörer inte bedömde det ekonomiskt möjligt att genomföra sina delar. Nu finns det dock förutsättningar att genomföra ett av kvarteren inom planområdet genom denna markanvisning.

Markanvisningen föreslås göras som en direktanvisning inom befintlig tomträtt till Stångholmens Fastigheter AB, vars befintliga tomträtt avses utvecklas. Storsala AB har ingått avtal om att förvärva bolaget och åtar sig att solidariskt ansvara för genomförandet av projektet.

Exploateringen innebär att en befintlig tomträtt för lager och kontor kan omvandlas till ett bostadskvarter med cirka 90 hyresrätter och lokal i bottenvåning. Projektet bedöms kunna genomföras utan större investeringar i allmän platsmark från stadens sida.

Kontoret ser positivt på markanvisningen som möjliggör ett delgenomförande av detaljplanen.

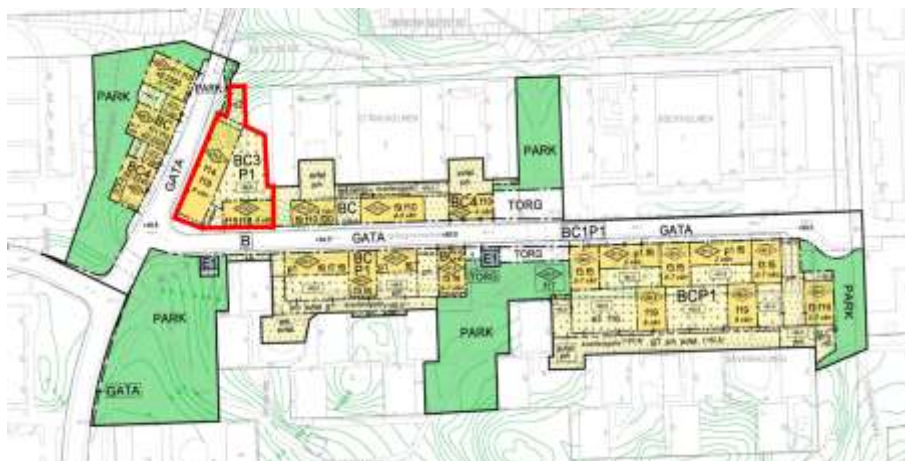
Bakgrund till markanvisningen

Projekt Stångholmsbacken är ett av de större delprojekten inom Fokus Skärholmen och ligger i stadsdelen Vårberg. En ny detaljplan, *Detaljplan för område vid Stångholmsbacken och Falkholmsgränd* (Dp 2017-00513), har tagits fram och den vann laga kraft den 11 november 2022. Den nya detaljplanen möjliggör utveckling av totalt cirka 495 bostäder i flerbostadshus samt en ny förskola.

Merparten av den nya bebyggelsen inom planområdet möjliggörs inom befintliga tomträtter. Genomförande av detaljplanen i sin helhet förutsätter bland annat rivning av befintliga garagebyggnader, omläggning av ledningar och ombyggnation av gator och allmän plats. Projektet planerades därför ursprungligen

genomföras samordnat där flera olika byggaktörer skulle bygga ut sina respektive delar med hänsyn till varandra. Detta låg till grund för tidigare markanvisningar, överenskommelser om exploatering och genomförandebeslut inom projektet.

Efter att projektets genomförandeförutsättningar prövats vidare framkom att flera av de berörda byggaktörerna inte bedömde det ekonomiskt möjligt att genomföra sina delar av projektet. Eftersom utbyggnaden längs Stångholmsbacken har ömsesidiga beroenden mellan flera aktörer bedömdes projektet i sin dåvarande form inte genomförbart under rådande marknadsförutsättningar. Kommunfullmäktige beslutade därför den 16 juni 2026 att godkänna tilläggsavtal till samtliga överenskommelser om exploatering inom projektet, vilket innebar att dessa upphörde att gälla och att genomförandet av projektet sköts på framtiden.



Figur 1: Del av Detaljplan för område vid Stångholmsbacken och Falkholmsgränd (Dp 2017-00513), med markanvisningsområdet markerat med röd begränsningslinje

Kommunfullmäktige beslutade samtidigt om ett reviderat genomförandebeslut och gav kontoret i uppdrag att återkomma när de genomförandemässiga förutsättningarna för projektet förbättrats.

Exploateringskontoret har därefter fortsatt utreda möjliga genomförandestrategier för detaljplanen. Kontoret bedömer nu att det finns förutsättningar att genomföra ett av kvarteren inom detaljplanen, Stångholmen 1. Kvarteret omfattar en del av befintlig tomträtt Stångholmen 1 samt del av intilliggande tomträttsfastighet Stångholmen 2. Tomträtten till Stångholmen 1 innehas av Stångholmens Fastigheter AB och tomträtten till

Stångholmen 2 innehas av Olov Lindgren AB. Båda tomträttsinnehavarna har tidigare tilldelats markanvisning inom respektive tomträtt och har deltagit i framtagandet av detaljplanen (Dp 2017-00513) från start..

Storsala AB har ingått avtal om att förvärva Stångholmens Fastigheter AB, som innehar tomträtten till Stångholmen 1 och Olov Lindgren AB har i dialog godkänt överföring av aktuellt markområde från Stångholmen 2 till Stångholmen 1, vilket också varit tanken i tidigare ingångna avtal.



Figur 2: Ortofoto över centrala Vårberg med markanvisningsområdet markerat med röd begränsningslinje.

Markanvisningen möjliggör att genomförandet av detaljplanen kan påbörjas inom en del av planområdet samtidigt som förutsättningarna för resterande delar fortsatt kan prövas. Befintlig byggnad på Stångholmen 1, en gammal panncentral, är sedan en tid tillbaka tomställd och det är angeläget att denna tas omhand.

Det befintliga tomrättsavtalet för Stångholmen 1 medger användning för kontor, lager och småindustriändamål. Enligt bestämmelser i den nya detaljplanen medges användning bostäder om cirka 90 lägenheter och lokal för centrumändamål i bottenvåning, samt parkering i källare och under mark. Ett

genomförande av detaljplanen för kvarteret innebär att befintlig bebyggelse rivs. I tidigare genomförandebeslut avsågs tomträtten till Stångholmen 1 friköpas av byggaktören och bostäderna skulle upplåtas med bostadsrätt.

Stångholmens Fastigheter AB (org.nr. 556249-8344), föreslås anvisas mark för ny bostadsbebyggelse om cirka 90 lägenheter inom del av Stångholmen 1 och del av Stångholmen 2. Storsala AB (org.nr. 559122-5395) har för avsikt att förvärva Stångholmens Fastigheter AB, som innehar tomträtten till Stångholmen 1, och åtar sig genom markanvisningsavtalet gentemot Staden att solidariskt ansvara för åtaganden och förpliktelser enligt markanvisningsavtalet och enligt sådan överenskommelse om exploatering som Staden och Stångholmens Fastigheter AB kan komma att ingå för Stångholmen 1.



Figur 4: Kartbild med markanvisningsområdet som utgörs av del av Stångholmen 1 samt del av Stångholmen 2 enligt detaljplanen markerat med röd begränsningslinje och den befintliga fastighetsytan för Stångholmen 1 markerad med blå yta.



Figur 5: Del av Detaljplan för område vid Stångholmsbacken och Falkholmsgränd (Dp 2017-00513), med markanvisningsområdet markerat med röd begränsningslinje och den befintliga fastighetsytan för Stångholmen 1 markerad med blå yta.

Markanvisningen föreslås göras som en direktanvisning inom befintlig tomträtt till bolaget då marken till största del redan är upplåten med tomträtt till bolaget. Olov Lindgren AB har i dialog godkänt att delar av Stångholmen 2 markanvisas.

En bedömning av Storsala AB:s ekonomiska och organisatoriska förmåga har gjorts. Byggaktörens genomförandekraft och övriga krav enligt stadens riktlinjer för markanvisning har bedömts. Byggaktörens genomförandeförmåga har bedömts vara tillfredställande.

Storsala AB har inte tidigare tilldelats någon egen markanvisning av exploateringsnämnden. Bolaget har däremot under 2025 förvärvat eller ingått avtal om att förvärva 2 bolag som innehar varsin markanvisning, totalt omfattande cirka 137 bostäder. I dessa projekt har Storsala AB inträtt som solidariskt ansvarig part i markanvisningsavtalen tillsammans med respektive markanvisat bolag.

Sedan beslut om paus för projekt Stångholmsbacken togs har även andra åtgärder genomförts och initierats inom planområdet. Den befintliga Stångholmsparken rustades upp under hösten 2025 med stöd av trygghetsmedel. Planering pågår även för att anlägga Lillholmsparken, som ingår i projekt Stångholmsbacken, med hjälp av finansiering från trafiknämndens och exploateringsnämndens gemensamma investeringsprogram.



Figur 3: Ortofoto över Stångholmsbacken med markanvisningsområdet markerad med röd begränsningslinje, Stångholmsparken med heldragen grön linje samt Lillholmsparken med streckad grön linje.

Åtgärderna bidrar till att utveckla den offentliga miljön i området och utgör tillsammans med den föreslagna markanvisningen steg i genomförandet av detaljplanen

Tidigare beslut

Detaljplan för område vid Stångholmsbacken och Falkholmsgränd (fastigheterna Stångholmen 1, Krokholmen 1 mfl) i stadsdelarna Vårberg och Skärholmen, Dp 2017-00513-54, vann laga kraft den 11 november 2022.

Stångholmsbacken är en del av Fokus Skärholmen. Nedan listas tidigare beslut för Fokus Skärholmen som berör Stångholmsbacken.

Datum	Nämnd/KF	Beskrivning
2015-10-27	ExplK	Utredningsbeslut på delegation inom exploateringskontoret
2015-12-10	Sbn	Start-PM Fokus Skärholmen
2016-03-22	Expln	Utredningsbeslut för Fokus Skärholmen
2017-09-04	KF	Inriktningsbeslut för Fokus Skärholmen
2019-09-02	KF	Reviderat inriktningsbeslut för Fokus Skärholmen.
2026-04-13	KF	Lägesredovisning och upphävande av inriktningsbeslut för Fokus Skärholmen.

Utöver ovanstående beslut har inom projekt Stångholmsbacken tidigare fattats beslut enligt tabell nedan.

Tidigare beslut Stångholmsbacken avseende Stångholmen 1		
Datum	Nämnd/KF	Beskrivning
2017-10-12	ExplN	Dnr E2017-01848. Markanvisning för bostäder inom Stångholmen 1 till Våtrumsteknik i Skandinavien AB m.fl.
2020-11-12	ExplN	Dnr E2020-04120. Tilläggsmarkanvisning för bostäder inom fastigheten Stångholmen 1 till Stångholmens Fastigheter AB m.fl.
2022-04-25	KF	Dnr KS 2021/1256 Överenskommelser om exploatering avseende Stångholmsbacken inom Fokus Skärholmen.
2022-04-25	KF	Dnr KS 2021/1712 Genomförandebeslut avseende Stångholmsbacken inom Fokus Skärholmen.
2025-06-16	KF	Dnr KS 2025/542 Reviderat genomförandebeslut. Beslut om tillägg till överenskommelser om exploatering inom Stångholmsbacken (Pausbeslut)

Markanvisning

Markanvisningen gäller nybyggnad av cirka 90 lägenheter i flerbostadshus, varav cirka 6 bostäder i gruppbofastad enligt LSS (Lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade) och/eller

SoL (Socialtjänstlagen). Kontoret föreslår att lägenheterna ska upplåtas med hyresrätt.

I enlighet med detaljplanen ska lokal för centrumändamål om minst 100 kvadratmeter inrymmas i bottenvåning. Expertrådet kommer att behandla ärendet för avgäld för bottenvåningslokal den 12 maj 2026 (dnr E2026-00421).

Bilparkering ska lösas inom kvartersmark i garage under byggnaden. Bolaget ska ansvara för och bekosta samtliga bygg- och anläggningsåtgärder inom kvartersmarken. Bolaget ska även bekosta de återställande- och anslutningsarbeten i allmän platsmark som kan uppstå till följd av bygg- och anläggningsarbeten inom kvartersmarken.

Bolaget ansvarar vidare för och bekostar erforderliga rivningar och evakueringar inom fastigheten samt eventuella ledningsomläggningar och hantering av markföroreningar inom fastigheten i den omfattning som krävs för att marken ska kunna användas i enlighet med gällande detaljplan. Bolaget står även för anslutningsavgifter för VA.

I linje med stadens arbete inom Fokus Skärholmen ska Bolaget delta aktivt i stadens arbete för social hållbarhet. Bolaget ska i samråd med staden ta fram minst tre konkreta åtaganden som bidrar till att stärka den sociala hållbarheten i enlighet med Fokus Skärholmens effektmål. Åtagandena ska dokumenteras och biläggas kommande överenskommelse om exploatering samt följas upp i samband med genomförande och förvaltning. Bolaget ska vidare, efter bästa förmåga, tillämpa Stadsbyggnadsstrategier för social hållbarhet Fokus Skärholmen (Stockholms stadsbyggnadskontor, maj 2017, dnr 2015-17268) i det fortsatta planerings- och genomförandearbetet.

Enligt gällande detaljplan förutsätter genomförandet inom Stångholmen 1 att en mindre del av intilliggande fastigheten Stångholmen 2 överförs till Stångholmen 1, eftersom en av byggrätterna sträcker sig över befintlig fastighetsgräns. Stångholmen 2 är upplåten med tomträtt till Olov Lindgren AB. Kontoret avser därför att träffa tilläggsavtal till tomträttsavtalet för Stångholmen 2 som medger minskning av tomträttsarealen i enlighet med detaljplanens intentioner.

Kontoret kommer inte att träffa överenskommelse om exploatering för Stångholmen 1 innan ett sådant tilläggsavtal med tomträtthavaren för Stångholmen 2 har kommit på plats. Tilläggsavtalet ska vara villkorat av att kommande fastighetsbildning vinner laga kraft.

Markanvisning sker enligt de principer som kommunfullmäktige beslutat om i stadens riktlinjer för markanvisning. Markanvisningen gäller under en tid av ett år från nämndens beslut.

Kontoret tecknar markanvisningsavtal med byggaktören enligt detta utlåtande.

Ekonomiska konsekvenser för staden

Den föreslagna markanvisningen bedöms rymmas inom det reviderade genomförandebeslut för projekt Stångholmsbacken som kommunfullmäktige beslutade om den 16 juni 2025. I beslutet medgavs fortsatta utredningar inför ett kommande ställningstagande om projektets fortsatta genomförande.

Den aktuella markanvisningen innebär i detta skede inga investeringsutgifter för staden utöver nedlagd tid. Kontoret bedömer att kvarteret kan utvecklas utan investeringar i allmän platsmark från stadens sida. De framtida driftkostnaderna för staden bedöms därför påverkas marginellt.

I projektets första genomförandebeslut för projektet ingick att tomträtten till Stångholmen 1 skulle upphöra och att marken därefter skulle överlåtas till byggaktören. I och med att kontoret nu föreslår att utvecklingen i stället sker inom befintlig tomträtt utgår de försäljningsinkomster som tidigare ingick i projektets kalkyl.

Kontoret avser att, i samband med kommande överenskommelse om exploatering för Stångholmen 1, återkomma till nämnden med en lägesredovisning för projekt Stångholmsbacken, där projektets ekonomiska förutsättningar redovisas i sin helhet.

Kontoret bedömer att exploateringen inom kvarteret Stångholmen 1 ger ett ekonomiskt överskott till staden. Detta beror främst på att exploateringen kan genomföras utan investeringar i allmän platsmark från stadens sida.

Projektet Stångholmsbacken som helhet har tidigare redovisat ett negativt nettonuvärde, även med försäljning av mark inom aktuellt kvarter. Den samlade projektekonomi för projektets genomförande kommer att redovisas i en kommande lägesredovisning för projektet.

Hur projektet uppfyller stadens mål

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

Projektet Stångholmsbacken ingår i satsningen Fokus Skärholmen. I stadens budget anges att nämnden ska prioritera genomförbara projekt inom Fokus Skärholmen och arbeta med en långsiktig utbyggnadsstrategi. Detta är också i linje med översiktsplanens mål om att rikta satsningar till fokusområden.

Den föreslagna markanvisningen möjliggör att en del av det tidigare pausade projektet kan genomföras utan större utgifter för staden. Exploateringen innebär att en befintlig tomträtt kan omvandlas till ett bostadskvarter med cirka 90 hyresrätter och lokal i bottenvåning mot gatan. Befintlig byggnad inom tomträtten är tomställd. Projektet bidrar därmed till ett tillskott av bostäder och en mer levande stadsmiljö i området.

Bostadsbebyggelse och lokaler

Den aktuella exploateringen avser 90 lägenheter i hyresrätt. I stadsdelen Vårberg utgörs 72 procent av de befintliga bostäderna av hyresrätter, vilket innebär att projektet inte bidrar till en ökad blandning av upplåtelseformer.

Kontoret bedömer dock att det i nuläget saknas genomförandemässiga förutsättningar för bostadsrätter inom kvarteret. Hyresrätter bedöms därför vara en möjlig väg för att möjliggöra ett genomförande av denna del av detaljplanen där det idag är en tomställd kontorsbyggnad. Det finns ingen möjlighet att bedriva kontor i byggnaden och bygglov kan inte medges för annan verksamhet i byggnaden, eftersom framtagna detaljplaner förutsätter rivning och nybyggnation av bostadshus.

I det fortsatta arbetet kommer fokus ligga på bostädernas innehåll och sammansättning. Inriktningen är att komplettera det befintliga bostadsbeståndet i området med större andel lägenheter med flera rum. I dag är mindre lägenheter överrepresenterade i

området. Det ligger i linje med effektmålen för Fokus Skärholmen att bidra till ett mer varierat bostadsutbud.

Tidigare överenskommelse om exploatering med Olov Lindgren AB inom Stångholmen 2 innehöll sex bostäder enligt lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade (LSS). I och med att genomförandet av övriga delar av detaljplanen för närvarande är pausat avser kontoret nu att pröva möjligheten att i stället inrymma sådana bostäder inom Stångholmen 1. Ett tillskott av LSS-bostäder inom kvarteret bidrar till att tillgodose det lokala behovet av särskilda boendeformer.

Social hållbarhet

Projektet Stångholmsbacken ingår i satsningen Fokus Skärholmen, som är ett profilprojekt för socialt hållbar stadsutveckling. Den aktuella detaljplanen har tagits fram med stöd av stadsbyggnadsstrategier för social hållbarhet.

Den föreslagna markanvisningen bidrar till att genomföra delar av dessa intentioner genom att tillföra nya bostäder och en bottenvåningslokal mot gatan. Fler bostäder och entréer mot gaturummet bidrar till ökad befolkningstäthet och mer aktivitet i området, vilket bedöms kunna stärka stadslivet och upplevelsen av trygghet i de offentliga rummen.

Markanvisningen bidrar därmed till att utveckla Stångholmsbacken mot en mer stadsmässig miljö med fler målpunkter och en mer levande gatumiljö. Bolaget ska även bidra med minst tre konkreta åtaganden som bidrar till att stärka den sociala hållbarheten i enlighet med Fokus Skärholmens effektmål. Åtagandena ska arbetas fram i samråd med staden och biläggas kommande överenskommelse om exploatering.

Jämställdhet och trygghet

Barn- och jämställdhetsperspektiv har beaktats i arbetet med detaljplanen. Planen bedöms bidra till tryggare och mer befolkade stadsrum genom fler bostäder, lokaler i bottenvåning och bebyggelse som vänder entréer mot gatan.

Den aktuella markanvisningen följer detaljplanens intentioner och innebär att en fastighet kan utvecklas till ett bostadskvarter med ökad aktivitet i gaturummet, vilket bidrar till en mer levande och trygg stadsmiljö.

Barn

All planering och förändringar i den fysiska miljön som berör barn ska bedrivas så att barnrättsperspektivet belyses och beaktas. I arbetet med detaljplanen har en integrerad barnkonsekvensanalys genomförts.

Markanvisningen innebär att barn och unga fortsatt har god tillgång till lek- och vistelseytor i området, bland annat genom utvecklingen av nya parkmiljön Lillholmsparken och den upprustning som skett av Stångholmsparken.

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.

Miljömässig hållbarhet

Den föreslagna exploateringen innebär att redan ianspråktagen mark kan användas mer effektivt genom att en befintlig verksamhetsfastighet omvandlas till bostadsbebyggelse. Projektet bidrar därmed till ett mer effektivt markutnyttjande i ett kollektivtrafiknära läge.

Inför tecknande av överenskommelse om exploatering ska förutsättningarna för återbruk av den befintliga byggnaden som rivs utredas.

Miljöfrågor har utretts inom ramen för detaljplanearbetet. Kontorets bedömning är att den föreslagna exploateringen inte medför någon betydande påverkan på miljön.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Den föreslagna exploateringen innebär att redan ianspråktagen kvartersmark utvecklas. Ingen grönyta med ekologiska eller rekreativa värden tas i anspråk och någon kompensation för grönyta bedöms därför inte vara aktuell.

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 planerar att teckna överenskommelse om exploatering med bolaget hösten 2026. Mot bakgrund av detta planerar byggaktören sin byggstart till år 2027 och första inflyttning bedöms till år 2030.

Detta är sista beslutstillfället för exploateringsnämnden för utveckling inom Stångholmen 1 då överenskommelse om exploatering bedöms kunna beslutas på delegation inom exploateringskontoret.

Kontoret avser att i samband med kommande överenskommelse om exploatering för Stångholmen 1 återkomma till exploateringsnämnden med en lägesredovisning för projekt Stångholmsbacken där projektets samlade ekonomi och förutsättningar för kommande genomförande redovisas.

Risker och osäkerheter

Genomförandet av projektet förutsätter att en mindre del av fastigheten Stångholmen 2 kan överföras till Stångholmen 1 i enlighet med detaljplanens intentioner. Detta kräver att tilläggsavtal till tomträttsavtalet för Stångholmen 2 träffas med tomträttshavaren. Kontoret bedömer att förutsättningar finns för att hantera denna fråga i det fortsatta arbetet.

I övrigt bedöms projektet ha begränsade genomföranderisker då detaljplan redan finns framtagen och exploateringen avser en i dag ianspråktagen fastighet.

Kommunikation

Kontoret har informerat stadsdelsförvaltningen och socialförvaltningen om utbyggnadsförslaget.

Socialförvaltningen har uttryckt att de har behov av bostäder enligt Lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade och/eller Socialtjänstlagen i projektet. Byggaktören är informerad om socialförvaltningens önskemål.

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

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret ser positivt på den föreslagna markanvisningen som möjliggör att en del av det tidigare pausade projektet Stångholmsbacken kan genomföras. Exploateringen bidrar till en mer levande stadsmiljö längs Stångholmsbacken.

Genomförandet bedöms kunna ske utan större investeringar i allmän platsmark från stadens sida och innebär därmed begränsad ekonomisk risk för staden. Kontoret bedömer att markanvisningen är ett lämpligt steg för att möjliggöra ett delgenomförande av detaljplanen samtidigt som förutsättningarna för övriga delar av detaljplanen kan prövas på sikt.

Slut