

Handläggare
Zeinab Jama
Tel: 08-508 266 38

Till
Exploateringsnämnden
2026-05-21

Tilläggsavtal till överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark för bostäder inom del av fastigheten Solhem 16:1 m.fl.

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden godkänner tilläggsavtal till överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark inom del av fastigheten Solhem 16:1 m.fl. rörande byte av avtalspart, ändrad upplåtelseform för bostäderna med mera enligt förslag i tjänsteutlåtandet.

Sverker Henriksson
Biträdande förvaltningschef

Britta Eliasson
Avdelningschef

Gustaf Schneidler
Enhetschef

Sammanfattning

Ärendet avser ett tilläggsavtal till överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark inom del av fastigheterna Solhem 16:1, Solhem 19:8, Solhem 19:16 och Solhem 20:1-4 inom projekt Spångaviadukten med AB Borätt och Fastighetsaktiebolaget Skogsranden.

Tilläggsavtalet innehåller:

Exploateringskontoret
Projekt väst

Fleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 266 38
Växel 08-508 276 00
zeinab.jama@stockholm.se
exploateringskontoret.expl@stockholm.se
Org nr 212000-0142
start.stockholm

1. Partsbyte i överenskommelse om exploatering
2. Ändrad upplåtelseform för bostäderna
3. Förnyelse av fastighetsöverlåtelse
4. Anpassning av genomförandetid
5. Åtaganden avseende socialt värdeskapande åtgärder, såsom minst 20 procent stora lägenheter, samarbete med Stadsmissionen, mentorprogram för ungas utveckling i Spånga- och Järvaområdet med mera.

Kontorets samlade bedömning är att förslaget tilläggsavtal till överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark skäligen kan godtas, då det möjliggör att tillträde till marken och byggstart för bostäderna kan ske redan till vintern 2026.

Bakgrund till tilläggsavtal

AB Borätt fick år 2014 en markanvisning för att bygga bostadsrätter på fastigheterna Solhem 16:1, Solhem 19:8, Solhem 19:16 och Solhem 20:1-4 invid Spånga centrum.

Platsen har sedan 1940-talet varit bebyggd med två flerbostadshus, som staden successivt köpt in (senast år 2006).



Projektområdet markerat med vit streckad linje innan ombyggnation av Spånga kyrkväg.

Detaljplanearbete påbörjades år 2016 och vann laga kraft år 2021 efter beslut i kommunfullmäktige. Förutom nya bostäder inkluderar projektet att Spånga Kyrkväg byggs om för bättre framkomlighet för busstrafiken till Spånga station. Överenskommelse om exploatering tecknades med AB Borätt i maj 2021 och kontoret genomförde arbetena med allmän platsmark under år 2024.



Illustration över hur Spånga kyrkväg har byggts om runt det blivande bostadskvarteret.

Bebyggelsen på platsen var i dåligt skick och revs år 2019.

Den föreslagna bostadsbebyggelsen stämmer väl överens med översiktsplanens intentioner, som pekar ut Spånga som en viktig tyngdpunkt för tätare, attraktiv stadsbebyggelse med bostäder, service och god tillgänglighet. Platsen ligger cirka 170 meter från Spånga station och bussterminal och passar därför väl in i denna utveckling. Det rådande marknadsläget har gjort det svårt för byggaktören att komma igång med bostadsbebyggelsen och kontoret har därför valt att ingå tilläggsavtal till överenskommelse om exploatering för att underlätta ett genomförande inom en snar framtid.

Tidigare beslut

Tidigare beslut i projektet har fattats enligt nedan.

Datum	Nämnd/ Kontor	Beskrivning
2006-08-31	ExplN	Beslut om förvärv av fastigheterna Solhem 20:3 och Solhem 20:4.
2014-06-12	ExplN	Beslut om markanvisning till AB Borätt och inriktningsbeslut.
2018-10-30	ExplK	Rivningsbeslut av kontoret enligt delegation.
2016-02-25	SBN	Godkände start-pm för detaljplaneläggning
2019-12-12	SBN	Godkände detaljplanen
2021-02-15	KF	Godkände genomförandet av exploateringen (genomförandebeslut) och gav kontoret i uppdrag att teckna överenskommelse om exploatering.

Tilläggsavtal till överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark

Tilläggsavtalet reglerar att JM AB:s helägda dotterbolag Fastighetsaktiebolaget Skogsranden övertar rollen som part i överenskommelse om exploatering, istället för det helägda dotterbolaget AB Borätt. JM AB kommer fortsatt svara solidariskt ansvarig gentemot staden för rätta fullgörandet av samtliga de förpliktelser och åtaganden som åligger Fastighetsaktiebolaget Skogsranden enligt överenskommelsen om exploatering.

Tilläggsavtalet reglerar även ett byte av upplåtelseform för bostäderna från bostadsrätter till hyresrätter. Som en följd av detta åtar sig Fastighetsaktiebolaget Skogsranden att förmedla bostäderna via Stockholms stads Bostadsförmedling AB, i enlighet med kontorets rutiner vid upplåtelse med hyresrätt. De åtar sig även åtgärder för socialt värdeskapande, enligt nedan:

1. Bolaget ska i sitt lägenhetsbestånd inom projekt Spångaviadukten bygga minst 20 procent lägenheter med 4 rum och kök eller mer.
2. Bolaget åtar sig att inom ramen för befintligt samarbetsavtal mellan JM och Stadsmissionen erbjuda enstaka (1–2) lägenheter inom konceptet ”Bostad först”.
3. Bolaget åtar sig att, inom ramen för JM:s befintliga samarbete med ”Mentor Sverige”, bidra till att stärka ungas utveckling i Spånga- och Järvaområdet med aktiviteter inom till exempel ”Mentor Boost ” alternativt ”Mentor Inspo” under projektets genomförande.
4. Bolaget ska verka för att erbjuda praktik-/lärlingsplats eller en annan arbetsmarknadsåtgärd till lokal ungdom i samarbete med arbetsförmedlingen eller annan relevant partner under projektets genomförande.

Genomförandetiden, alltså tidsfristen för inom vilken byggaktörens åtaganden enligt avtalet ska vara uppfyllda, förlängs med tre år till den 17 mars 2031.

Slutligen hanterar tilläggsavtalet även en förnyelse av fastighetsöverlåtelsen så att fastighetsbildning kan ske inom sex månader från tilläggsavtalets tecknande.

Konsekvenser för staden

Stadens utgifter och intäkter från markförsäljningen i projektet påverkas inte av detta tilläggsavtal. Markvärdet för bostadsrätter i området bedöms i dagsläget vara i nivå med markvärdet för hyresrätter.

I stadsdelen Solhem fanns år 2024 cirka 65 procent bostadsrätter och cirka 35 procent hyresrätter av bostäderna i flerbostadshus. Samma år utgjorde småhus cirka 59 procentprocent av det totala bostadsbeståndet och av dessa var cirka 95 procentprocent äganderätter. Andelen hyresrätter i förhållande till det totala bostadsbeståndet i stadsdelen var 15 procentprocent. (Källa: Områdesfakta Solhem 2024).

Sett till ovan statistik anser kontoret att det finns utrymme för fler hyresrätter i området.

Genomförandefrågor

Tidplan

Staden slutförde arbetena med allmän platsmark under år 2024. Under förutsättning att tilläggsavtalet nu godkänns av nämnden

planerar bolaget sin byggstart till vintern 2026 och första inflyttning bedöms till år 2028.

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontorets samlade bedömning är att förslaget tilläggsavtal till överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark skäligen kan godtas, då det möjliggör att tillträde till marken och byggstart för bostäderna kan ske till vintern 2026. Projektet tillskapar nya hyresrätter i en stadsdel med övervägande andel bostadsrätter och äganderätter. Slutligen tillförs socialt värdeskapande kvaliteter i projektet, så som högre andel stora lägenheter, praktik- och lärlingsplatser med lokal förankring till ungdomar i genomförandeskedet, mentorskap med mera. Kontoret föreslår därför att exploateringsnämnden godkänner tilläggsavtalet.

Slut