

Handläggare
Dana Trabulsi
08-508 265 19

Till
Exploateringsnämnden
2026-06-11

Partsbyte samt överenskommelse om exploatering med försäljning för bostäder inom del av Sätra 2:1 till Tankebyggarbacken Fastighets AB. Partsbyte för markanvisning för bostäder inom del av Sätra 2:1 till Stadsbrohem 2 AB. Genomförandebeslut Järnbärvägen

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden godkänner partsbyte för markanvisningen inom del av fastigheten Sätra 2:1 med Storstaden Stockholm Bostad AB till Tankebyggarbacken Fastighets AB enligt vad som anges i kontorets tjänsteutlåtande.
2. Exploateringsnämnden godkänner partsbyte för markanvisningen inom del av fastigheten Sätra 2:1 med Stadsbron Fastigheter AB till Stadsbrohem 2 AB enligt vad som anges i kontorets tjänsteutlåtande.
3. Exploateringsnämnden godkänner förslag till genomförande av exploatering inom fastigheten Sätra 2:1 för projekt Järnbärvägen till en projektutgift om 22,9 miljoner kronor och en försäljningsinkomst om cirka 15,6 miljoner kronor och ger exploateringskontoret i uppdrag att genomföra projektet.
4. Exploateringsnämnden godkänner överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark inom fastigheten del av Sätra 2:1 till Tankebyggarbacken Fastighets AB med en preliminär köpeskilling om cirka 15,6 miljoner kronor enligt bilaga 1.

Exploateringskontoret
Projekt väst

Fleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 265 19
Växel 08-508 276 00
dana.trabulsi@stockholm.se
exploateringskontoret.expl@stockholm.se
Org nr 212000-0142
start.stockholm

Sverker Henriksson
Biträdande förvaltningschef

Britta Eliasson
Avdelningschef

Louise Bill
Enhetschef

Sammanfattning

Projektet Järnbärrvägen är en del av Fokus Skärholmen och är beläget i Bredäng. Projektet avser byggnation av cirka 85 hyreslägenheter, varav sex LSS-bostäder och tio bostäder i radhus. Projektet omfattar fyra delområden, två delområden längs Järnbärrvägen med planerad bebyggelse i form av flerbostadshus samt två delområden längs Tankebyggarbacken med planerad bebyggelse i form av radhus.

Stadsbrohem 2 AB avser uppföra bostadslägenheterna i flerbostadshuset och Tankebyggarbacken Fastighets AB avser uppföra de tio radhusen. Samtliga markområden ligger inom fastigheten Sätra 2:1 som ägs av staden. Marken avses upplåtas med tomträtt för flerbostadshuset och säljas för radhusen.

Stadens åtaganden i projektet utgörs framförallt av ledningsflyttar, en ny gångbana samt grönkompensationsåtgärder.

Exploateringsnämnden markanvisade 2021 mark för flerbostadshus till Storstaden Stockholm Fastigheter AB (numera Stadsbron Fastigheter AB). För radhusen markanvisades Storstaden Stockholm Bostad AB under 2023. Båda bolagen ägdes vid markanvisningstillfället till 100 procent av Borgheim Group Holding AB.

Bolagen har därefter förvärvats av ALM Equity AB, vilket medfört ändrade ägarförhållanden och att nya bolag föreslås inträda som avtalsparter. Mot denna bakgrund föreslås att överenskommelse om exploatering exploateringsavtal tecknas med Tankebyggarbacken Fastighets AB avseende marköverlåtelse samt med Stadsbrohem 2 AB avseende

tomträttsupplåtelse enligt förslag i detta utlåtande. Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar positivt nettovärde om 5 miljoner kronor. De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 22,9 miljoner kronor. Av dessa utgör 0,6 miljoner kronor projektutgifter som redovisas som driftkostnader. Projektet har inga projektinkomster. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 115 procent.

Försäljningsinkomster beräknas till 15,6 miljoner kronor. Expertrådet har godkänt ärendet 2023-12-07 (Dnr: E2023-03540).

Projektet ligger väl i linje med stadens inriktning i Fokus Skärholmen och mål i budget. Projektet bidrar till ett tryggare gaturum samtidigt som det bidrar med större bostadslägenheter i Bredäng samt radhus i ett område som domineras av hyreslägenheter.

Bakgrund till överenskommelsen

Projekt Järnbärrvägen är en del av Fokus Skärholmen och är beläget i Bredäng, cirka 300 meter sydväst om Bredäng centrum. Projektet omfattar fyra delområden, två delområden längs Järnbärrvägen med planerad bebyggelse i form av flerbostadshus samt två delområden längs Tankebyggarbacken med planerad bebyggelse i form av radhus.

Exploateringsnämnden beslutade i december 2021 om markanvisning till Storstaden Stockholm Fastighets AB för uppförande av 60 bostäder, fördelade på tre flerbostadshus, som en del av hyresrättspushen. Efter genomfört samråd omarbetades planförslaget för att bättre anpassas till befintlig bebyggelse och inkomna synpunkter. I samband med detta utgick ett planerat flerbostadshus och ersattes med radhusbebyggelse. Mot denna bakgrund erhöll Storstaden Stockholm Bostad AB i december 2023 en tilläggsmarkanvisning för radhus vid Tankebyggarbacken inom del av fastigheten Sätra 2:1 som ägs av staden. Storstaden Stockholm Bostad AB avsåg därmed uppföra radhusen och Storstaden Stockholm Fastigheter AB avsåg att uppföra flerbostadshusen.

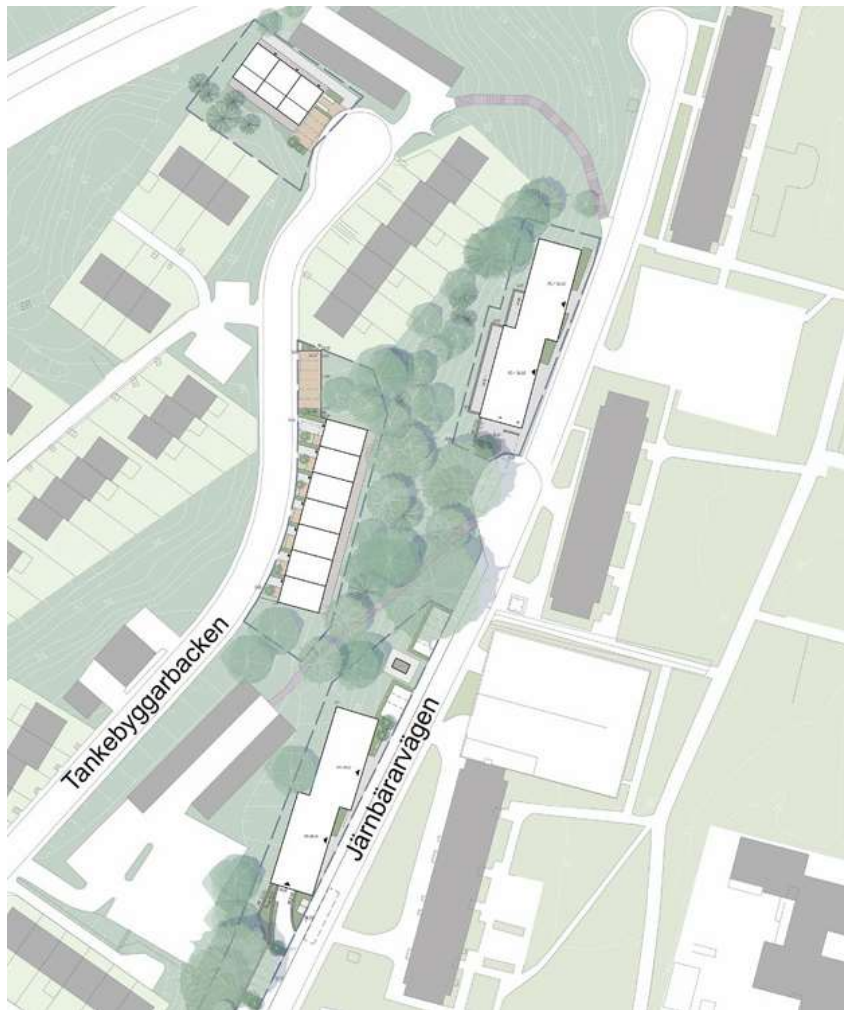


Figur 1: Karta över planområdet markerat i rött

Totalt omfattar nu projektet cirka 85 hyresrätter i flerbostadshus längs Järnbärravägen och tio radhus vid Tankebyggarbacken. Bostäderna har ett centralt läge i Bredäng nära service och kollektivtrafik. Kvarteret med flerbostadshus innehåller två lamellhus i sex våningar och planeras innehålla sex LSS bostäder.

Ytorna som ska bebyggas består mestadels av ett kuperat grönområde som sluttar ned från Tankebyggarbacken mot Järnbärravägen. Ytan vid Tankebyggarbackens vändplan ligger inom ett befintligt radhusområde i närheten av tunnelbanans spårområde och utgörs idag av en mindre berghäll.

Stora delar av naturmarken i norr och mitten av de södra delområdena bevaras som parkmark. Parkeringsplatser föreslås i garage för flerbostadshusen och som markparkering för radhusen. Detaljplaneförslaget syftar även till att medge större byggrätt för befintlig elnätsstation.



Figur 2: Illustrationsbild över den tänkta bebyggelsen med de fyra delområdena.

Projektet ska verka för att förstärka de kvalitéer som finns på platsen samt bidra till ett mer sammanlänkat och tryggt gaturum. Detta uppnås genom anläggandet av en ny gångbana samt genom att stärka kopplingar i det befintliga gångstråksnätet.

Partbyte och ändrade ägarförhållanden

Flerbostadshusen - tomträttsupplåtelse

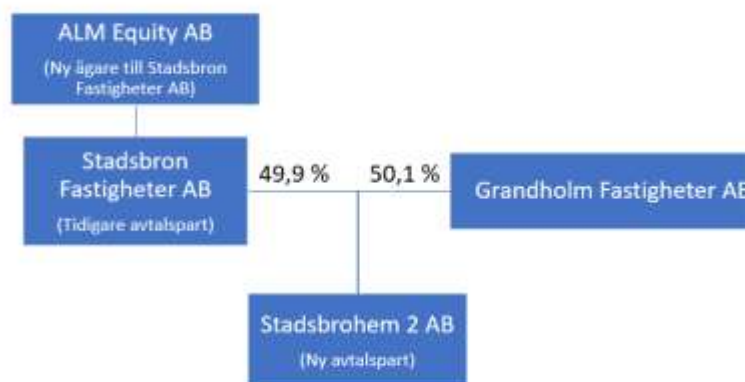
Exploateringsnämnden har enligt beslut den 16 december 2021 lämnat markanvisning till Storstaden Stockholm Fastigheter AB (org.nr. 559127–5093) för att uppföra bostäder i form av hyresrätter inom projekt Järnbärravägen. Storstaden Stockholm Fastigheter AB har efter markanvisningsavtalet ändrat namn till Stadsbron Fastigheter AB. Bolaget ägdes vid markanvisningstillfället till 100 procent av Borgheim Group Holding AB (org.nr.559061–6594). Grandholm Fastigheter AB och Fastighets AB Grevgatan 7 åtog sig i markanvisningsavtalet att vara solidariskt ansvarig för fullgörandet av samtliga

åtaganden och förpliktelser med anledning av markanvisningsavtalet.

ALM Equity AB (org.nr. 556549–1650) har förvärvat 100 procent av Stadsbron Fastigheter AB inför tecknande av överenskommelsen, . Ägarna har framfört önskemål om att bolaget Stadsbrohem 2 AB ska överta markanvisningen och vara avtalspart i överenskommelsen om exploatering istället för Stadsbron Fastigheter AB.

Stadsbron Fastigheter AB äger tillsammans med Grandholm Fastigheter AB moderbolaget till Stadsbrohem 2 AB. Stadsbron Fastigheter AB äger 49,9 procent av moderbolaget och Grandholm Fastigheter AB äger 50,1 procent. Stadsbrohem 2 AB ingår därmed i en gemensam bolagsstruktur där ALM Equity AB genom dotterbolag äger 49,9 procent och Grandholm Fastigheter AB är majoritetsägare med 50,1 procent.

Stadsbron Fastigheter AB som är minoritetsägare i moderbolaget har således sedan erhållen markanvisning fått ändrade ägarförhållanden, vilket enligt stadens riktlinjer för markanvisningar ska godkännas av exploateringsnämnden. Kontoret bedömer att förvärvet inte påverkar det pågående projektets framdrift.



Figur3: Illustration över bolagsstruktur.

Staden har efter bedömning av Stadsbrohem 2 AB:s ekonomiska och fysiska genomförbarhetsförmåga bedömt bolaget som godtagbar avtalspart. Grandholm Fastigheter AB kvarstår som solidariskt ansvarig för bolagets åtaganden och ALM Equity AB inträder därutöver även som solidariskt ansvarig.

I samband med exploateringsnämndens godkännande av partbyte i enlighet med detta ärende godkänns även de ändrade ägarförhållandena i Stadsbron Fastigheter AB för tidigare markanvisning.

Radhusen - markförsäljning

Exploateringsnämnden har enligt beslut den 14 december 2023 lämnat markanvisning till Storstaden Stockholm Bostad AB för att uppföra bostäder i form av radhus inom projektet Järnbärrvägen. Storstaden Stockholm Bostad AB, har efter erhållen markanvisning, förvärvats av ALM Equity AB. Affären kommunicerades den 19 december 2025 och slutfördes den 13 januari 2026.

Storstaden Stockholm Bostad AB har således sedan erhållen markanvisning fått ändrade ägarförhållanden, vilket enligt stadens riktlinjer för markanvisningar ska godkännas av exploateringsnämnden. Kontoret bedömer att förvärvet inte påverkar det pågående projektets framdrift.

Storstaden Stockholm Bostad AB har framfört önskemål om att Tankebyggarbacken Fastighets AB ska vara avtalspart i överenskommelse om exploatering istället för Storstaden Stockholm Bostad AB. Tankebyggarbacken Fastighets AB ingår i samma koncern som Storstaden Stockholm Bostad AB med ALM Equity AB som moderbolag i koncernstrukturen.

Staden har efter bedömning av Tankebyggarbacken Fastighets AB:s ekonomiska och organisatoriska förmåga samt genomförandeförmåga bedömt bolaget som godtagbar avtalspart med ALM Equity som solidariskt ansvarig.

Staden och Storstaden Stockholm Bostad AB är därmed överens om att Tankebyggarbacken Fastighets AB ska vara avtalspart i överenskommelsen om exploatering istället för Storstaden Stockholm Bostad AB.

I samband med exploateringsnämndens godkännande av partbyte i enlighet med detta ärende godkänns även de ändrade ägarförhållandena i Storstaden Stockholm Bostad AB för tidigare markanvisning.

En byggherrekontroll har gjorts för att kontrollera att ALM Equity AB och Grandholm Fastigheter AB har tillräcklig

likviditet för att fullfölja borgensåtagandena, vilket de bedöms ha.

Tidigare beslut

Datum	Beslutsfattare	Beskrivning
2021-12-16	ExplN	Markanvisning för cirka 60 hyreslägenheter till Storstaden Stockholm Fastigheter AB. Inriktningsbeslut (Dnr E2021-03800)
2021-11-15	SBN	Stadsbyggnadsnämnden beslutade i november 2021 att påbörja planarbete (start-PM) för Järnbärrvägen.
2023-12-14	ExplN	Exploateringsnämnden har fattat beslut om markanvisning för radhusbebyggelse till Storstaden Stockholm Bostad AB
2023-12-14	ExplK	Delegationsbeslut: Förlängning av markanvisningsavtal till Storstaden Stockholm Fastigheter AB.

Överenskommelse om exploatering

Exploateringskontoret har upprättat en överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark för radhus med Tankebyggarbacken Fastighets AB samt en överenskommelse om exploatering med tomträttsupplåtelse för hyresrätter i flerbostadshus med Stadsbrohem 2 AB.

Radhus - markförsäljning

Priset för överlåtelse av mark för bostäder är bestämt till 12 000 kronor per m² ljus BTA och är bestämt i prisläge 1 september 2023 (värdetidpunkten). Priset ska indexeras fram till dagen för tillträde.

Expertrådet har godkänt ärendet 7:e december 2023 (Dnr E2023-03540).

Vid försäljningen av marken ska köpeskillingen baseras på byggrätten enligt blivande detaljplan.

I överenskommelse om exploatering regleras partsbytet och att Tankebyggarbacken Fastighets AB ersätter Storstaden Stockholm Bostad AB som avtalspart, som beskrivits ovan. Avtalet anger

vidare att ALM Equity AB ska ställa säkerhet för projektets genomförande.

Avtalet reglerar även tillträdestider för de två delområden som avser radhusbebyggelsen. Bolaget ska tillträda det norra delområdet nio månader efter att fastighetsbildningen vunnit laga kraft. Det södra delområdet ska tillträdas tolv månader efter att fastighetsbildningen har vunnit laga kraft, under förutsättning att stadens ledningsarbeten har färdigställts.

Tillträdestiderna är satta med hänsyn till att bolaget avser att påbörja byggnation av flerbostadshus före uppförandet av radhusen, vilket påverkar genomförandeordningen i projektet. Avtalet reglerar dessutom ansvar för återställnings- och anslutningskostnader, exempelvis sänkning av kantsten i samband med anläggande av infarter från radhusen till gatan.

Bolaget åtar sig även att delta aktivt i det sociala hållbarhetsarbetet i Fokus Skärholmen och arbeta för att uppfylla högt ställda mål och krav. För att uppnå detta har bolaget gemensamt med staden som uppför hyresrätterna kommit överens om tre åtgärder för social hållbarhet som ska genomföras inom projektet och även åtagit sig att arbeta med trygghet under byggtiden. En närmare redogörelse för de tre åtgärderna återfinns i avsnittet Social hållbarhet nedan.

Hyresrätter - tomträttsupplåtelse

Överenskommelse om exploatering med tomträttsupplåtelse tecknas med bolaget på delegation. Avtalet är villkorat av genomförandebeslut i enlighet med detta ärende samt antagande av detaljplanen.

I överenskommelse om exploatering regleras partsbytet som beskrivits ovan. Även för hyresrätterna har bolaget åtagit sig att delta aktivt i det sociala hållbarhetsarbetet i Fokus Skärholmen, i enlighet med vad som anges ovan.

Ekonomiska konsekvenser för staden

I detta ärende uppgår investeringen till 22,9 miljoner kronor.

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 ett positivt nettonuvärde om 5 miljoner kronor motsvarande 71 tusen kronor/ekvivalent lägenhet¹.

Marken för flerbostadshusen kommer att upplåtas med tomträtt och marken för radhusen kommer att säljas. Exploateringsgraden uppgår till 1,34.

De sammanlagda projektutgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 22,9 miljoner kronor, varav 2 miljoner kronor är utgifter före år 2026, det vill säga redan nedlagda utgifter. Stadens utgiftsbudget avser främst en ny gångbana, ett nytt övergångsställe, grönkompensationsåtgärder, ledningsflytt, VA-anslutningsavgift och riskpåslag.

Av dessa utgifter utgör 0,6 miljoner kronor projektutgifter som redovisas som driftkostnader.

Projektet har inga projektinkomster och inte heller några inkomster som ska redovisas som driftintäkter.

Försäljningsinkomster som avser markförsäljning beräknas till 15,6 miljoner kronor och reavinsten beräknas uppgå till 15,4 miljoner kronor.

Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 276 tusen kronor i fast prisnivå. Detta är i samma nivå som för andra motsvarande projekt². Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 115 procent.

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

¹ Ekvivalent lägenhet motsvarar den sammanlagda tillkommande ytan (bruttoarean) för bostäder, kommersiella lokaler etc. dividerat med 100 (en lägenhet motsvarar 100 kvadratmeter bruttoarea).

² Nyckeltalet visar projektets nettoutgift/ekvivalent lägenhet inklusive redan nedlagda utgifter.

Budgetkonsekvenser

Projektbudget och försäljningsinkomster

Projektbudgeten för projektet beräknas till cirka 22,9 miljoner kronor. Projektinkomsterna är försumbara. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

Budgetkonsekvenser	Ack						
Investering	t.o.m.						
Mnkr	2025	2026	2027	2028	2029	Senare	Totalt
Utgifter inkl. förvärv (-)	-2,0	-1,6	-1,0	-18,2	-0,1	0,0	-22,9
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Nettoutgift (-) /-inkomst	-2,0	-1,6	-1,0	-18,2	-0,1	0,0	-22,9
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	15,6	0,0	0,0	0,0	15,6

Stadens utgifter/inkomster för exploatering bedöms kunna finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget för år 2026. Behov av medel för åren därefter får beaktas i nämndens kommande budgetarbete.

Driftbudget

Projektet bedöms påverka stadens och nämndens resultat enligt nedanstående beskrivning.

Projektutgifter som redovisas som driftkostnader uppgår till 0,6 miljoner kronor. Projektet har inga inkomster som ska redovisas som driftintäkter och inte heller några icke offentliga bidrag.

Internränta och avskrivningar (kapitalkostnaderna) för exploateringsnämnden beräknas uppgå till cirka 0,8 miljoner kronor det första året och minskar därefter något genom avskrivningar.

Intäkterna för tomträttsavgälder beräknas till cirka 0,4 miljoner kronor per år. Reavinsten beräknas uppgå till 15,4 miljoner kronor.

Ekonomiska osäkerheter

Projektets utgifter innefattar justeringar i gata och grönkompenserande åtgärder. Då staden inte har några större arbeten på allmän platsmark är risken för större förändringar i stadens investeringar förhållandevis liten. Det finns dock en del ekonomiska osäkerheter som projektet tagit höjd för.

Fram till tillträdesdagarna kan köpeskillningarna komma att justeras till följd av indexförändringar. Då tillträdena beräknas ske cirka 9 respektive 12 månader efter att fastighetsbildningen vunnit laga kraft finns en viss osäkerhet kopplad till tidsförskjutningar, exempelvis om detaljplanen skulle överklagas under en längre period.

Staden bekostar VA-anslutningsavgifter för de två fastigheter som ska upplåtas med tomträtt. Anslutningsavgiften utgör projektets största enskilda kostnadspost och upptar en betydande del av budgeten. Då VA-taxan har ökat årligen är det svårt att med säkerhet bedöma den framtida kostnadsnivån. Kalkylen utgår från att anslutning sker preliminärt år 2028, vilket är möjligt under förutsättning att detaljplanen inte överklagas. För att hantera osäkerheten har ett riskpåslag inkluderats för förväntade höjningar fram till dess. Vid ett överklagande av detaljplanen föreligger dock risk för ytterligare kostnadsökningar som projektet inte räknat med.

Inom ramen för stadens åtaganden i projektet behöver även brunnar tillhörande SVOA samt en fiberledning tillhörande Stokab flyttas. Dessa omläggningar kommer att utföras av respektive ledningsägare i egen regi. Kostnaderna har uppskattats av ledningsägarna och det finns en viss osäkerhet i kostnadsbedömningarna.

Mot bakgrund av ovanstående har projektet beaktat dessa osäkerheter genom att inkludera riskpåslag i kalkylen.

Slutsats ekonomi

Projektet har en någorlunda god täckningsgrad för att säkerställa genomförandet. Den allmänna platsmarken är redan utbyggd och endast gatujusteringar behövs mot den föreslagna byggnationen.

Hur projektet uppfyller stadens mål

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

Bostadsbebyggelse

Den aktuella exploateringen avser cirka 80 lägenheter i hyresrätt och tio radhus i bostadsrätt. Bredäng är idag ett hyresrättsdominerat område och endast cirka 14 procent av bostäderna är upplåtna med bostadsrätt. Projektet innebär därför

ett viktigt tillskott av radhus, då småhus i dagsläget endast utgör cirka sju procent av bostadsbeståndet i Bredäng. Även om projektet tillför ytterligare hyresrätter bidrar det samtidigt till en ökad andel bostadsrätter och småhus, vilket ger en mer varierad bostadsstruktur i området.

Bolaget åtar sig dessutom att planera för att 20 procent av bostäderna har minst fyra rum och kök inom hela projektet. Därmed ger projektet ett tillskott av lägenheter med fler rum samt större bostäder i form av radhus som hjälper till att skapa förutsättningar för att minska trångboddhet och ge möjlighet till familjer att bo kvar i samma område när familjen växer.

Planområdet är i ett gott kollektivtrafikläge med cirka 300 meter till Bredängs tunnelbanestation.

Projektet möjliggör att en gångbana kan anläggas längs Järnbärarvägen. Det centrum- och tunnelbanenära läget minskar behovet av bil. Den nya bebyggelsen är en del av fokusområdet Skärholmen och bidrar till ett mer sammanlänkande och tryggt gaturum längs Tankebyggarbacken som aktiveras av ny bebyggelse.

Social hållbarhet

Kontoret har arbetat med socialt värdeskapande analys och fastslagit effektmål för projektet. Dessa är i korthet att projektet ska bidra med större bostäder för att tillgodose det lokala behovet samt att ny bebyggelse ska bidra till ett mer sammanlänkande och tryggt gaturum. Vidare ska stadsutvecklingen ge möjlighet till en ökad sysselsättningsgrad och att lokala företag och verksamheter kan stärkas.

Bolagen har utifrån detta redovisat följande åtaganden:

- Projektet ska bidra med 20 procent bostäder som är fyror eller större för att tillgodose det lokala behovet i flerbostadshusen. Projektet bidrar även med större bostäder i form av radhus.
- Bolagen åtar sig att inom ramen för respektive avtal erbjuda minst en lärlingsplats eller annan arbetsmarknadsåtgärd till lokal ungdom, i samarbete med relevant aktör. Sammantaget innebär detta att minst två

platser kommer att erbjudas inom projektet.

- Bolagen ska bidra till samverkansprojektet Skärholmen Tillsammans och deras lovverksamhet och/eller utbildning av Unga ledare. Antingen ekonomiskt, med personalresurser, utbildningar eller material. Bidraget beror på vad organisationen är i behov av vid aktuell tidpunkt och bestäms i samråd med organisationen och exploateringskontoret.
- Bolagen åtar sig att genomföra trygghetsgranskning av bygglovs- och bygghandlingar samt trygghetscertifiera efter färdigställande.

Staden ser att föreslagna åtgärder ovan bidrar positivt till att uppfylla de effektmål som tagits fram inom projektet.

Jämställdhet och trygghet

I trygghetsmätningen från 2023 för Skärholmen upplever cirka 23 procent av de tillfrågade att det finns problem med mörka områden och dålig belysning, detta är högre än för Stockholm stad i genomsnitt.

Trygghetsmätningen konstaterar att kvinnor i Skärholmen känner en större otrygghet än genomsnittet för kvinnor och män i Skärholmen. Mätningen visar till exempel att 52 procent av kvinnorna avstår från att gå ut under vissa tider på dygnet på grund av oro för att utsättas för brott, detta kan jämföras med det generella resultatet för Skärholmen som ligger på 45 procent.

Projektet syftar till att bidra med ökad trygghet i gaturummet. En viktig del i detta är anläggandet av en ny trottoar längs den västra sidan av Järnbärvägen vilket stärker framkomligheten och bidrar till att gatan utvecklas till en mer levande och tillgänglig lokalgata.

Idag finns ett gångstråk i form av en gångväg och en trappa genom naturområdet mellan Tankebyggarbacken och Järnbärvägen. Stråken används främst av boende för att nå viktiga målpunkter såsom centrum, kollektivtrafik och skolor. Den befintliga gångvägen mynnar dock direkt i körbanan utan koppling till trottoar eller säker passage vilket innebär bristande trafiksäkerhet och otydlighet för gående.

I projektet justeras gångvägens nedre del för att få en mer tillgänglig lutning och en tydligare koppling till gångstråket på andra sidan Järnbärvägen. Ett övergångsställe anläggs också i anslutning till stråket. Åtgärden förbättrar framkomligheten och orienterbarheten samt bidrar till en ökad trafiksäkerhet och trygghet för gående i området.

I planeringen har även särskild vikt lagts vid att skapa tydliga och entréer mot gatan. Dessa åtgärder bidrar till ökad närvaro och överblickbarhet, vilket stärker den upplevda tryggheten. Järnbärvägen som tidigare haft karaktären av en bakgata, utvecklas därmed till en mer omhändertagen och levande lokalgata.

Projektet kommer att arbeta aktivt med åtgärder för att upprätthålla och stärka tryggheten under byggtiden. Dialog har förts med stadsdelsförvaltningen för att ta tillvara lokalkännedom och skapa en bättre förståelse för vilka åtgärder som kan vara lämpliga och effektiva i området.

Barn

Planeringen av projektet har bedrivits med beaktande av barnrättsperspektivet. Området har närhet till ytor för lek och rekreation och nya bostäder kommer ha god tillgång till lekmiljöer såsom Idrottsstigen, Bredängsparken och Sätorskogens naturreservat. Två viktiga gångstråk går genom området och allmänhetens fortsatta möjlighet till passage har säkerställts i detaljplanearbetet.

Naturmark kommer att ianspråkta av ny bebyggelse. I området finns en del kojbyggen, vilket tyder på att en del barn leker här. Vistelsevärden för barn bedöms sammantaget som måttliga på grund av den starkt kuperade terrängen i området.

Tillgänglighet

Tillgänglighetsfrågor har utretts och beaktats under planprocessen. Vistelseytor intill de nya husen och entréer kommer att vara tillgängliga för personer med nedsatt rörelseförmåga. Tillgänglig angöring med bil samt parkeringsyta för rörelsehindrade planeras på gård inom tio meters avstånd.

Den befintliga gångvägen mellan Järnbärvägen och Tankebygarbacken har i dagsläget en brant lutning, cirka 20–25 procent, med en nivåskillnad på upp till 16 meter mellan gatorna.

Förutsättningarna i terrängen innebär att det är svårt att anpassa gångvägen till dagens tillgänglighetskrav. Inom projektet genomförs dock förbättringsåtgärder genom att den nedre delen av gångvägen justeras i sträckning för att uppnå en mer tillgänglig lutning.

Miljömässig hållbarhet

Det planerade projektet bedöms inte medföra väsentlig påverkan på miljö, kulturarv eller människors hälsa. De miljöfrågor som har betydelse för projektet har studerats under planarbetet och redovisas nedan.

Tidig miljöbedömning

De miljökonsekvenser som har utretts under detaljplaneskedet är naturmiljö, artskydd, dagvatten- och skyfallshantering, markföroreningar, buller, risk och vibrationer från tunnelbanan samt kulturmiljö.

Naturvärden

Större delen av planområdet utgörs av ett kuperat grönområde mellan Järnbärvägen i öst och Tankebyggarbacken i väst. En naturvärdesbedömning har genomförts i två delområden: ett ädellövskogsområde vid Järnbärvägen samt ett område vid Tankebyggarbacken. Den norra delen bedöms ha högt naturvärde (klass 2) och den södra påtagligt naturvärde (klass 3).

Vid en kompletterande trädinventering våren 2025 noterades fem särskilt skyddsvärda, femton skyddsvärda och fjorton värdefulla träd. Möjligheterna att bevara träd inom området bedöms som begränsade. Fyra av de särskilt skyddsvärda träden kommer att behöva tas bort och samråd med länsstyrelsen har därför genomförts avseende detta. Träden kommer att avverkas under vinterhalvåret, det vill säga under en period då häckning inte pågår.

Fågel- och fladdermusinventering

En häckfågelinventering visar att 17 arter noterades, varav 11 bedöms häcka i området. Två rödlistade arter, björktrast och kråka, bedöms häcka i området. Båda arterna kan fortsatt nyttja området efter exploatering, förutsatt att viss grönstruktur bevaras. Övriga arter är vanligt förekommande i närområdet och bedöms inte påverkas i sådan omfattning att artskyddsförordningen aktualiseras.

En fladdermusinventering visar förekomst av tre vanliga arter. Området bedöms främst användas för födosök. Begränsad tillgång till boplatser, vatten och föda samt påverkan från omgivande bebyggelse och infrastruktur medför att området har begränsat värde för fladdermöss.

Ras och skred

Då terrängen inom stora delar är brant innebär alla former av förändringar i marknivå (schakter eller uppfyllnader såväl temporärt som i permanentskedet) en ökad risk för rörelser och mindre ras. Även temporära åtgärder, t.ex. pålningar, sprängningar och packningsarbeten kan innebära risk för massförskjutningar. I samband med schaktarbetena i byggskedet föreslås att rasförebyggande åtgärder vidtas i form av nät/staket vid risk för tredjeman.

Markföroreningar

Baserat på analysresultaten bedöms det inte föreligga någon oacceptabel risk för människors hälsa eller miljön inom undersökningsområdet.

Dagvatten och skyfall

Ingen större risk för översvämning vid skyfall föreligger inom planområdet. Eftersom vatten riskera samlas utanför norra lamellhuset ska höjdsättning och planerade entrénivåer anpassas för att undvika översvämning.

I området råder det kapacitetsbrist i befintliga dagvattenledningsnät och SVOA planerar därför att anlägga ett nytt dagvattenmagasin i vändplanen i Järnbärarvägen.

Stomljud och vibrationer

Avståndet mellan tunnelbana och närmaste lamellhus är ungefär 80 meter och eftersom husen anläggs på berg och tunnelbanan går på jordbanvall är bedömningen att risken för stomljuds- eller vibrationer är låg.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Exploateringen innebär att en grönyta med ekologiska och vissa rekreativa värden tas i anspråk. Detta medför att träd behöver avverkas och att den biologiska mångfalden kopplat till ädellövskog påverkas. Då området idag används av fåglar, fladdermöss och insekter, främst för födosök och häckning, är det särskilt viktigt att vidta grönkompensationsåtgärder för att stärka

naturvärden i de delar som bevaras. Syftet med grönkompensationsåtgärderna är därför att stärka den kvarvarande gröna korridoren genom att bevara och utveckla naturvärden för växter, fåglar, fladdermöss och insekter, samtidigt som området tillgängliggörs för rekreation och social vistelse.

Nedan följer en redovisning av de åtgärder staden ska vidta för att kompensera för den grönyta som ianspråkats.

Ekologiska värden

Projektet omfattar grönkompensationsåtgärder med fokus på att stärka den biologiska mångfalden. Befintliga naturvärden bevaras i så stor utsträckning som möjligt, bland annat genom att spara värdefulla träd, friställa större ekar och återföra nedtagna träd till området i form av exempelvis faunadepåer. Åtgärderna innefattar även ängssådd, skapande av olika biotoper samt uppsättning av holkar för fåglar, fladdermöss och insekter.

Rekreativa värden

I en befintlig glänta ska staden utveckla en mindre vistelse- och lek miljö där naturliga inslag tas tillvara. För rekreation anläggs en så kallad lekotop med naturmaterial som möjliggör lek och rörelse, exempelvis genom balansinslag, sandyta och möjlighet till kojbyggnad. Därutöver skapas en mindre vistelseyta med sittmöjligheter för sociala aktiviteter. Vidare ändras även riktningen på den befintliga gångvägen för att möta gångstråket mot andra sidan Järnärarvägen som leder till Parken Ängen och Bredäng centrum.

Hållbarhetskrav

Bolagen 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

Kontoret har tagit fram en preliminär tidplan för exploateringen. Detaljplanen förväntas vinna laga kraft under 2026.

Bolaget planerar sin byggstart för flerbostadshusen till år 2026 och för radhusen år 2027 och första inflyttning bedöms till år 2028. Staden utför sina arbeten under 2028.

Risker och osäkerheter

Ett antal risker har identifierats inom projektet.

Nedan redovisas de risker som bedöms kunna ha störst påverkan på projektets genomförande.

Staden har tagit fram en preliminär utbyggnadsordning som innebär att stadens arbeten genomförs innan Stadsbrohem 2 AB har färdigställt byggnationen av det södra flerbostadshuset. Detta ställer krav på en nära samordning mellan parterna för att säkerställa att gångbana och övrig allmän platsmark kan färdigställas i tid till inflyttning.

Stadens asfalteringsarbeten är beroende av tjälfria förhållanden och kan endast utföras under perioden april–september. Om dessa arbeten behöver genomföras utanför denna period finns en risk att tidplanen påverkas, vilket behöver följas upp i den fortsatta planeringen.

Stockholm Vatten och Avfall (SVOA) planerar även att anlägga ett dagvattenmagasin i vändplanen på Järnbärrvägen. Åtgärden kräver samordning med övriga arbeten, och utbyggnadsordningen behöver därför studeras vidare i kommande skeden för att minimera störningar för allmänheten samt säkerställa att tidplaner och genomförande samordnas.

Markföreningar har ännu inte undersökts på den allmänna platsmarken där den nya gångbanan ska anläggas. Provtagning planeras att genomföras i samband med entreprenaden, vilket innebär att det finns en viss osäkerhet kopplad till eventuella åtgärdsbehov.

Som nämnts under avsnittet om ekonomiska konsekvenser för staden finns det även en osäkerhet kring framtida öknings av VA-avgiften i det fall projektets tidplan förskjuts.

Kommunikation

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsdelsförvaltningen, trafikkontoret och socialförvaltningen.

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.

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret ser positivt på projektet, som bidrar med ett tillskott av bostäder i ett kollektivtrafikhögt läge. Projektet bedöms stärka gaturummet samt bidra till ökad trivsel, trygghet och en mer varierad stadsmiljö. Det är även positivt att det tillför en större variation av lägenhetsstorlekar, inklusive större bostäder i Bredäng. Sammantaget bedöms projektet ligga i linje med stadens mål enligt budget, översiktsplan och övriga styrdokument.

Slut

Bilagor

1. Överenskommelse om exploatering (vid försäljning över 10 miljoner kronor)
2. Lönsamhetskalkyl och exploateringsnyckeltal