

**Handläggare**  
Kajsa Jonsson  
08-508 264 98

**Till**  
Exploateringsnämnden  
2026-06-11

## **Projekt Vårbergstoppen. Slutredovisning av utbyggnad för bostäder inom fastigheterna Andholmen 1, Lomholmen 1, Viggholmen 1 och Svanholmen 1 (tidigare del av Skärholmen 2:1) i Vårberg med Åke Sundvall i Stockholm AB och Wästbygg Projektutveckling Stockholm AB**

### **Förslag till beslut**

1. Exploateringsnämnden godkänner slutredovisningen av utbyggnad av bostäder inom fastigheterna Andholmen 1, Lomholmen 1, Viggholmen 1 och Svanholmen 1 (tidigare del av Skärholmen 2:1) i Vårberg med Åke Sundvall i Stockholm AB och Wästbygg Projektutveckling Stockholm AB.

Sverker Henriksson  
Biträdande förvaltningschef

Britta Eliasson  
Avdelningschef

Louise Bill  
Enhetschef

**Exploateringskontoret**  
Projekt väst

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

## Sammanfattning

Projekt Vårbergstoppen har genomförts som en del av Fokus Skärholmen och omfattar utbyggnad av cirka 500 bostäder i form av radhus och flerbostadshus samt utbyggnad av allmän plats med nya lokalgator, gång- och cykelstråk samt åtgärder i angränsande park- och naturområde. Projektet har bidragit till att stärka kopplingarna i området, förbättra tillgängligheten till parkområdet Vårbergstoppen och utveckla Vårbergsvägen till en mer stadsmässig och trafiksäker miljö.

De sammanlagda investeringsutgifterna uppgår till 86,3 miljoner kronor jämfört med beslutad budget om 91,4 miljoner kronor, vilket innebär att projektet genomförts inom budget. Avvikelser inom enskilda kostnadsposter förklaras främst av förändrad kostnadsfördelning mellan aktiviteter, förskjuten tidplan samt att hanteringen av markföreningar blivit mindre omfattande än befarat.

Projektets mål bedöms sammantaget i huvudsak ha uppnåtts. Projektet har bidragit till ett ökat bostadsbyggande, förbättrad tillgänglighet och stärkt kvalitet i det offentliga rummet. Målet om variation i upplåtelseformer har delvis uppnåtts.

## Bakgrund



*Figur 1: Karta över Vårberg och Skärholmen med projektområde för Vårbergstoppen markerat med röd begränsningslinje.*

Vårbergstoppen är ett av delprojekten som ingick i projektet Fokus Skärholmen vid dess start 2016. Den övergripande målsättningen då var att möjliggöra cirka 4 000 nya bostäder i stadsdelsområdet Skärholmen och bidra till Vision 2040 – Ett Stockholm för alla, med särskilt fokus på att skapa en sammanhållen och tillgänglig stad utan fysiska och sociala barriärer.



*Figur 2: Ortofoto från 2025, efter genomförande, över Vårbergstoppens projektområde (markerat med röd begränsningslinje)*

Exploateringsprojektet Vårbergstoppen ligger i södra Vårberg, söder om Vårbergsvägen och ansluter till park- och naturområdet Vårbergstoppen. Naturområdet utgörs av ett kuperat landskap uppbyggt av schaktmassor från tunnelbanans utbyggnad under 1960-talet. Enligt tidigare gällande äldre stadsplan var marken avsedd för parkändamål, men området var vid projektets start i begränsad utsträckning utvecklat och tillgängliggjort för allmänheten.



*Figur 3: Ortofoto från 2017, inför genomförande, över Vårbergstoppens projektområde (markerat med röd begränsningslinje)*

Markanvisningar inom projektområdet beslutades av exploateringsnämnden vid flera tillfällen. År 2013 anvisades mark till Wästbygg Projektutveckling i Stockholm AB för uppförande av cirka 40 radhus (dnr E2013-513-01767). År 2015 beslutades ytterligare markanvisningar till Åke Sundvall Projekt AB för cirka 150 bostadsrätter samt till Wästbygg Projektutveckling i Stockholm AB för cirka 110 ungdomsbostäder (dnr E2015-02228).

Stadsbyggnadsnämnden beslutade den 10 december 2015 att påbörja planarbete (start-pm) för Fokus Skärholmen, inklusive området vid Vårbergstoppen (dnr 2015-17268).

Exploateringsnämnden godkände för sin de genomförandebeslut och överenskommelser om exploatering med de markanvisade byggaktörerna den 12 oktober 2017. Kommunfullmäktige beslutade om detta den 29 januari 2018. Vid samma tillfälle antogs detaljplanen, vilken vann laga kraft den 28 februari 2018.

Projektet har från start haft som mål att bidra till ökat bostadsbyggande och en större variation av upplåtelseformer i stadsdelen, som historiskt dominerats av hyresrätter. Vidare har projektet haft som målsättning att stärka kopplingarna inom området, förbättra tillgängligheten till Vårbergstoppen samt utveckla gång- och cykelstråk och trafiksäkerhet längs

Vårbergsvägen. Projektet har även syftat till att öka tryggheten och tillgängliggöra park- och naturområdet för allmänheten.

Som en del av Fokus Skärholmen har projektet även haft en inriktning mot socialt hållbar stadsutveckling, med ambitionen att bidra till en mer sammanhållen, trygg och levande stadsdel.

## **Projektbeskrivning och genomförande**

Projektet Vårbergstoppen omfattar utbyggnad av cirka 500 bostäder i form av radhus och lägenheter i flerbostadshus. Bebyggelsen har uppförts inom flera nybildade fastigheter inom tidigare del av fastigheten Sättra 2:1. Av bostäderna utgörs cirka 36 av radhus upplåtna med bostadsrätt, cirka 174 ungdomsbostäder, uppförda av Wästbygg Projektutveckling AB samt cirka 292 lägenheter i hyresrätt uppförda inom två kvarter av Åke Sundvall i Stockholm AB.

Under projekterings- och bygglovsskedet har antalet lägenheter justerats upp och ökat mot den uppskattning som gjordes vid projektets genomförandebeslut. Vid genomförandebeslut uppskattades bebyggelsen omfatta cirka 195 bostadsrättslägenheter, 164 ungdomslägenheter och 36 radhus, totalt 400 bostäder. I det faktiska genomförandet har projektet kommit att omfatta cirka 500 lägenheter, en ökning med cirka 100 lägenheter jämfört med ursprunglig uppskattning. Ökningen har skett inom Åke Sundvall i Stockholm ABs två kvarter.

Under genomförandet förändrades förutsättningarna för bostadsbebyggelsen inom fastigheterna Lomholmen 1 och Viggholmen 1. Exploateringsnämnden beslutade den 24 mars 2022 att godkänna ett tillägg till överenskommelsen om exploatering med Åke Sundvall i Stockholm AB, vilket medgav en flexibilitet i upplåtelseform från enbart bostadsrätter till både bostadsrätter och hyresrätter. I det faktiska genomförandet kom bostäderna att uppföras som hyresrätter. Förändring gjordes mot bakgrund av förändrade förutsättningar för bostadsrättsproduktion under genomförandet.

Bostadsbebyggelsen har färdigställts i etapper. Wästbygg Projektutveckling AB färdigställde radhus och ungdomsbostäder under våren 2023. Bebyggelsen inom Åke Sundvalls kvarter, Lomholmen 1 och Viggholmen 1, färdigställdes med inflyttning under hösten 2024 och våren 2025.

Projektet har även omfattat utbyggnad av allmän plats, där staden genomfört anläggande av två nya lokalgator (Viggholmsvägen och Andholmsvägen), viss ombyggnad av Vårbergsvägen samt åtgärder för gång- och cykeltrafik. En tidigare gång- och cykelväg genom tunnel under Vårbergsvägen har ersatts med en passage i plan. Därutöver har gång- och cykelstråk justerats i parkområdet Vårbergstoppen och kompletterats med belysning.

Parallellt med exploateringsprojektet har trafikkontoret anlagt en ny stadsdelspark på Vårbergstoppen inom ramen för satsningen Grönare Stockholm. Projektet syftade till att tillgängliggöra Vårbergstoppen för allmänheten med fokus på att stärka de gröna värdena, öka tryggheten och skapa en attraktiv mötesplats för alla åldrar. Åtgärderna har omfattat bland annat nya entréer, lek- och aktivitetsytor, utegym, utsiktsplatser, belysning samt förbättrad tillgänglighet inom området. Parkprojektet genomfördes under perioden 2018–2021 och färdigställdes i huvudsak under 2020.

Exploateringsprojektet och trafiknämndens parkprojekt har samordnats under genomförandet, vilket bidragit till att stärka helheten i områdets utveckling.

Stadens groventreprenad för utbyggnad av gator och åtgärder i gång- och cykelnätet slutfördes i september 2020. Därefter bildades fyra nya fastigheterna i enlighet med detaljplanen och byggaktörerna tillträdde sina fastigheter i november samma år.

Finplaneringsarbeten har genomförts under 2024–2025. Arbetena omfattade utbyggnad och justering av gång- och cykelbana inklusive belysning längs Vårbergsvägen samt finplanering av de nya lokalgatorna.

Tidplanen har inte fullt ut kunnat hållas. Utbyggnaden av allmän plats som genomfördes av staden har i huvudsak följt den tidplan som presenterades i genomförandebeslutet, med färdigställande under 2020 och byggaktörernas tillträde till sina fastigheter kort därefter. Genomförandet av bostadsbebyggelsen, särskilt inom Åke Sundvall i Stockholm AB:s kvarter, har däremot förskjutits i förhållande till genomförandebeslutets tidplan, främst till följd av mer komplexa markförhållanden än vad som förutsattes under planprocessen.

Fastigheten Lomholmen 1 har därefter förvärvats av AB Svenska Bostäder, medan Viggholmen 1 har överlåtits till HEBA Fastighets AB.

## **Måluppfyllelse**

Syftet med detaljplanen var att möjliggöra nya flerbostadshus och radhus på en tidigare bebyggd plats vid Vårbergsvägen, att tillföra Vårberg ett mer varierat bostadsutbud samt att bidra till att omforma Vårbergsvägen till en mer stadsmässig gata. Vidare syftade exploateringskontorets projekt till att öka tryggheten i området, stärka kopplingarna till Vårbergstoppen och tillgängliga grönområdet för allmänheten. Projektet utgör även en del av Fokus Skärholmen, med målsättningar om socialt hållbar stadsutveckling, ökat bostadsbyggande och förbättrade stadskvaliteter.

Sammantaget bedöms projektets mål delvis ha uppnåtts.

## **Bostadsbebyggelse**

Målet för bostadsbebyggelsen var att bidra till ökat bostadsbyggande samt att skapa en mångfald av upplåtelseformer i enlighet med stadens mål och Fokus Skärholmen.

Projektet har i hög grad bidragit till målet om ökat bostadsbyggande. Det totala utfallet uppgår till cirka 500 bostäder, vilket överstiger den bedömningen inför genomförandet och därmed bidrar positivt till stadens bostadsmål.

Målet om mångfald av upplåtelseformer har delvis uppnåtts. De flerbostadshus som initialt planerades som bostadsrätter har i genomförandet kommit att uppföras som hyresrätter, till följd av förändrade förutsättningar under projektets genomförande. Viss variation har emellertid uppnåtts genom att radhusen upplåtits med bostadsrätt samt att ett av hyresrättskvarten förmedlas som ungdomsbostäder, vilket bidrar till variation i bostadsutbudet och kan underlätta för unga att etablera sig på bostadsmarknaden.

Projektet har även bidragit till variation i lägenhetsstorlekar med inslag av större bostäder i form av radhus och fyrrumslägenheter, samtidigt som en betydande andel mindre lägenheter tillförts genom ungdomsbostäder.

Behovet av större lägenheter har blivit tydligare under projektets gång. Inom Åke Sundvall i Stockholm AB:s två kvarter utgör

cirka 17 procent av lägenheterna fyra rum och kök eller större. Radhusbostäderna omfattar fyra till sex rum och kök och bidrar ytterligare till inslaget av större bostäder i projektet.

## Social hållbarhet

Socialt värdeskapande analys som arbetsätt var inte framtaget inom staden innan detaljplanens antagande och har därmed inte tillämpats i detta projekt. Projektet har dock i praktiken arbetat i linje med motsvarande intentioner, bland annat genom åtgärder för att tillgängliggöra naturmark, stärka kopplingar och förbättra tryggheten i området. Fler av de lokala effektmål som senare kommit att formaliseras inom Fokus Skärholmen och stadens arbete med social hållbarhet bedöms därmed ha uppnåtts.

Utvecklingen av allmän plats, i kombination med trafikkontorets parkprojekt, har tillfört nya vistelsemiljöer, mötesplatser och förbättrade offentliga rum. Åtgärder såsom förbättrad belysning, nya gång- och cykelstråk samt omvandlingen av Vårbergsvägen har bidragit till ökad trygghet och minskade barriäreffekter i området.

Tillgängligheten till Vårbergstoppen har förbättrats genom nya och utvecklade stråk, vilket bidrar till att området i större utsträckning kan användas av en bredare allmänhet.

Projektet bedöms även ha haft positiva effekter ur ett barnperspektiv, genom förbättrad tillgång till rekreationsytor, ökad trafiksäkerhet samt utveckling av trygga utemiljöer. De åtgärder som genomförts i det offentliga rummet bedöms även bidra till mer inkluderande miljöer för olika grupper.

I enlighet med stadens riktlinjer har medel avsatts för offentlig konstnärlig gestaltning. Medlen har inte använts inom detta projekt, utan har samordnats inom ramen för Fokus Skärholmen och nyttjats inom projekt Söderholmen, också beläget i Vårberg. Närmare redovisning av den konstnärliga gestaltningen sker inom ramen för projekt Söderholmen.

## Miljömässig hållbarhet

Genom markprovtagningar under planprocessen identifierades förhöjda halter av föroreningar i marken, främst i form av metaller, vilket innebär behov av vidare utredning och anpassade åtgärder i genomförandeskedet.

Under genomförandet har föroreningssituationen hanterats genom riskbedömning och framtagande av platsspecifika åtgärder i dialog med miljöförvaltningen. Åtgärderna har inneburit att förorenade massor hanterats enligt framtagen åtgärdsstrategi inom kvartersmarken samt att skyddande marklager anlagts på delar av allmän platsmark där behov har identifierats, för att förhindra exponering.

I anslutning till gång- och cykelvägen söder om projektområdet, där föroreningar även påträffades utanför detaljplaneområdet, har staden utfört kompletterande åtgärder i parkmark. Dessa har bestått i att befintlig markyta täckts och försetts med rena massor i de övre lagren, i syfte att minska risken för direktkontakt.

Markmiljön i området uppfyller därmed kraven för avsedd markanvändning.

Byggaktörerna har förbundit sig att uppfylla krav samt eftersträva mål enligt stadens program för miljö och energi.

Som kompensation för ianspråktagen naturmark har åtgärder genomförts i naturområdet vid Vårbergstoppen i enlighet med genomförandebeslutet. Åtgärderna har omfattat gallring och röjning av vegetation, omledning av pulkabacke samt upprustning av gång- och cykelväg i park med kompletterande belysning, i syfte att stärka kopplingen mellan bebyggelsen och angränsande parkmark. De genomförda åtgärderna bedöms sammantaget ha bidragit till att stärka de rekreativa värdena och tillgängliggöra grönområdet för allmänheten

## **Ekonomi**

### **Investering**

De sammanlagda utgifterna uppgår till 86,3 mnkr. Genomförandebeslutets budget var 91,4 mnkr. Projektet har därmed genomförts inom beslutad budget.

Utgifterna avser främst anläggande av två nya lokalgator, ombyggnad av Vårbergsvägen med utbyggnad av gång- och cykelbana samt åtgärder för ökad trafiksäkerhet och trygghet, inklusive rivning av gångtunnel och omdragning av gång- och cykelväg till korsning i plan. Vidare avser utgifterna även omdragning av gång- och cykelväg i angränsande park- och naturområde, markarbeten kopplade till hantering av förorenad

mark samt åtgärder i grönstruktur i form av slyröjning och plantering av gatuträd.

Den något lägre totalkostnaden i projektet kan främst förklaras av att hanteringen av markföreningar blivit mindre omfattande än vad som antogs vid genomförandebeslutet.

Samtidigt har kostnadsökningar uppstått inom andra delar av projektet, bland annat till följd av en förskjuten tidplan och därav ökade kostnader för drift och vinterunderhåll av lokalgatorna och senarelagd finentreprenad i allmän platsmark. Det riskutrymme som avsattes i genomförandebeslutet har därmed varit nödvändigt för att hantera dessa osäkerheter och har bidragit till att projektet kunnat genomföras inom budget.

Marken för ungdomsbostäder har upplåtits med tomträtt, övrig mark inom projektet har sålts. Försäljningsinkomster i projektet uppgår till 116,6 miljoner kronor, vilket kan jämföras med förväntade försäljningsintäkter i genomförandebeslutet om 111,8 miljoner kronor. De ökade intäkterna förklaras av indexuppräkningsav markpriset fram till tillträdesdagen samt att den slutliga ljusa bruttoarean (BTA) fastställts först i samband med bygglov. Detta har bidragit positivt till projektets ekonomiska utfall

De sammanlagda investeringsinkomsterna uppgick till 8,6 mnkr, varav huvuddelen utgörs av intäkter från slutreglering av ledningsarbeten med inblandade ledningsägare. Intäkterna för tomträttsavgäld uppgår under den första reglerperioden på 10 år till 380 tkr per år.

Delpost (intäkt, inkomst, utgift)	Utfall	Budget enligt genomförande-beslut 2017 (löpande prisnivå)	Budget enligt inriktnings-beslut 2015 (löpande prisnivå)	Avvikelse jmf med genomförande-beslut (inriktnings-beslut 2015)
Försäljnings-intäkt kvartersmark, total	116,7 mnr	111,8 mnr	96,4 mnr	+4,9 mnr (+20,3 mnr)
<b>Investerings- inkomst, total</b>	<b>8,6 mnr</b>	<b>Inga förväntade investerings- inkomster</b>	<b>Inga förväntade investerings- inkomster</b>	<b>+8,6 mnr (+8,6 mnr)</b>
<b>Årlig tomträts- avgäld</b>	<b>0,38 mnr/år</b>	<b>0,36 mnr/år</b>	<b>0,63 mnr/år</b>	<b>+0,2 mnr/år (-0,25 mnr/år)</b>
<b>Investerings- utgift, total</b>	<b>86,3 mnr</b>	<b>91,4 mnr</b>	<b>37,6 mnr</b>	<b>-5,1 mnr (+48,7 mnr)</b>
Varav:				
Gata och GC- vägar, samt parkåtgärder inkl lednings-arbeten	<b>56,2 mnr</b>	<b>52,8 mnr</b>	<b>18,7 mnr</b>	<b>+3,4 mnr (+37,5 mnr)</b>
Marksanering	<b>3 mnr</b>	<b>8,5 mnr</b>	<b>8,3 mnr</b>	<b>-5,5 mnr (-5,3 mnr)</b>
Serviser	<b>2,7 mnr</b>	<b>4,2 mnr</b>	<b>1 mnr</b>	<b>-1,5 mnr (+1,7 mnr)</b>
Projektering	<b>6,6 mnr</b>	<b>2,4 mnr</b>	<b>2 mnr</b>	<b>+4,2 mnr (+4,6 mnr)</b>
Intern tid	<b>7,2 mnr</b>	<b>2,8 mnr</b>	<b>2,3 mnr</b>	<b>+4,4 mnr (+4,9 mnr)</b>

Figur 4: Tabell som redovisar projektets utfall jämfört med budget enligt genomförandebeslut och inriktningsbeslut. Beloppen anges i löpande prisnivå enligt den indexerade prisnivå som användes i respektive besluts nuvärdeskalkyl.

Jämförelse mellan utfall och budget per aktivitet försvåras av att kostnaderna i genomförandebeslutet redovisades uppdelade på flera delposter, medan genomförandet i huvudsak har skett inom en samlad entreprenad. I redovisningen har därför vissa kostnader slagits samman för att möjliggöra jämförbarhet.

Kostnader för nya anläggningar i allmän plats (lokalgator, gång- och cykelåtgärder, park samt ledningsarbeten) uppgår till cirka 56,2 miljoner kronor, att jämföra med budget om 42,8 miljoner kronor.

Kostnader för projektering och intern tid överstiger budget. Projekteringskostnaderna underskattades i genomförandebeslutet i förhållande till projektets komplexitet och omfattning. Erfarenheterna från projektet kommer att tas tillvara genom en erfarenhetsåtföring inom kontoret, i syfte att förbättra framtida kostnadsbedömningar och planeringsunderlag i liknande projekt.

Kostnaderna för intern tid beror främst på en förskjuten tidplan som medfört ökat behov av projektledning, samordning samt involvering av kontorets specialister och byggprojektledare.

Jämfört med inriktningsbeslutet har projektets utgifter främst ökat inom entreprenadrelaterade kostnader. Ökningen förklaras huvudsakligen av mer översiktliga kostnadsbedömningar i tidigt skede, indexutveckling samt mer komplexa markförhållanden än förväntat.

## Drift

Drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområde som uppkommer till följd av genomförandet av projektet beräknas uppgå till 1 miljon kronor per år. Kapitalkostnaderna<sup>1</sup> uppgår till 3,9 miljoner kronor per år vilket är högre än beräknat i genomförandebeslutet (2,8 miljoner kronor). Avvikelsen bedöms främst bero på en förskjuten tidplan. Intäkterna för tomträttsavgälder uppgår till 380 tusen kronor per år.

## Risikfaktorer

Vid genomförandebeslutet identifierades främst risker kopplade till tidplan och ekonomisk kalkyl, där osäkerheter kring

markföreningarnas omfattning bedömdes kunna påverka både kostnader och genomförandetiden.

Under projektets genomförande har riskerna hanterats genom löpande utredningar, riskbedömningar och dialog med tillsynsmyndigheten, miljöförvaltningen. Särskilt fokus har legat på att anpassa åtgärderna till platsens förutsättningar, där området till stor del består av utfyllnadsmassor med varierande innehåll.

Genom att arbeta med platsspecifika åtgärder och begränsa behovet av borttransport av massor har en kostnadseffektiv lösning kunnat genomföras, samtidigt som kraven för avsedd markanvändning har uppfyllts. Utfallet visar att saneringsåtgärderna blivit mindre kostsamma än befarat vid genomförandebeslutet.

Risker kopplade till tidplan har delvis realiserats genom ett mer utdraget genomförande med anledning av förändrade förutsättningar på kvartersmarken för en av byggaktörerna. Det riskutrymme som avsattes i genomförandebeslutet har därmed varit en viktig förutsättning för att hantera dessa osäkerheter och möjliggöra projektets genomförande trots uppkomna fördringar och tidsförskjutningar.

### **Exploateringskontorets förslag**

Sammantaget bedöms projektet i huvudsak ha levererat de värden och funktioner som angavs i inriktningsbeslutet och genomförandebeslutet. Projektet har genomförts med något lägre investeringsutgifter och något högre försäljningsinkomster än vad som bedömdes vid genomförandebeslutet. Detta har bidragit till att projektets lönsamhet stärkts ytterligare och projektets ekonomiska utfall har bidragit med ett större överskott till staden än vad som bedömdes vid tidpunkten för genomförandebeslut. Kontoret föreslår därför att exploateringsnämnden godkänner slutredovisningen.

### **Slut**