

**Handläggare**  
Kamilla Nerell  
08-508 266 34

**Till**  
Exploateringsnämnden  
2026-06-11

## **Partsbyte samt överenskommelse om exploatering med försäljning, för bostäder inom del av fastigheten Södermalm 8:57 i Södermalm med Folkhem Ceder AB. Genomförandebeslut**

### **Förslag till beslut**

1. Exploateringsnämnden beslutar att godkänna partsbyte för markanvisningen inom del av fastigheten Södermalm 8:57 med Folkhem Trä AB och Folkhem Ceder AB enligt vad som anges i kontorets tjänsteutlåtande.
2. Exploateringsnämnden beslutar att godkänna förslag till genomförande av exploatering inom del av fastigheten Södermalm 8:57 för projekt Färgarplan till en projektutgift om 36 miljoner kronor och en försäljningsinkomst om cirka 192,4 miljoner kronor och ger exploateringskontoret i uppdrag att genomföra projektet.
3. Exploateringsnämnden beslutar att för sin del godkänna försäljning av mark inom del av Södermalm 8:57 med en försäljningsinkomst om cirka 192,4 miljoner kronor samt föreslår att kommunfullmäktige godkänner försäljningen och ger exploateringsnämnden, genom dess exploateringskontor, i uppdrag att träffa erforderliga avtal.
4. Exploateringsnämnden beslutar att omedelbart justera paragrafen.

**Exploateringskontoret**  
Projekt öst

Fleminggatan 4  
Box 8189  
104 20 Stockholm  
Telefon 08-508 266 34  
Växel 08-508 276 00  
kamilla.nerell@stockholm.se  
exploateringskontoret.expl@stockholm.se  
Org nr 212000-0142  
start.stockholm

Sverker Henriksson  
Biträdande förvaltningschef

Göran Carlberg  
Avdelningschef

Kajsa Ek  
Enhetschef

## **Sammanfattning**

Folkhem Trä AB, nedan kallat Folkhem, fick 2014 en markanvisning på Färgarplan på Södermalm, ett område som begränsas av Tengdahlsgratan och Barnängsgatan. Förslaget innebär nybyggnad inom mark som idag är gatumark. På platsen planeras för cirka 50 bostadsrätter i flerbostadshus i trä. I bottenvåningarna föreslås lokaler. Detaljplanen medger både garage i källare samt p-köp. Den elnätsstation som finns på platsen idag föreslås inrymmas inom den nya bebyggelsen. Staden har förlängt markanvisningen då tidplanen blivit framflyttad. Folkhem ska efter fastighetsbildning förvärva marken för 36 725 kronor per m<sup>2</sup> ljus BTA för bostäder respektive 6 713 kronor per m<sup>2</sup> ljus BTA för lokaler i 2026 års prisläge.

Stadens åtaganden i projektet utgörs framför allt av flytt av ledningar i nuvarande gatumark samt flytt av elnätsstation och befintlig återvinningsstation till annan plats i närområdet. Den nya bebyggelsen påverkar utfarter och parkeringsplatser på grannfastigheten Fikonet 7 som är upplåten med tomträtt till Svenska Bostäder, de kommer ersättas för intrånget projektet medför.

Överenskommelsen innehåller de anslutningsarbeten som krävs mot Tengdahlsgratan, där träden kommer fällas och ersättas med cirka 6 nya.

Nordr Sverige AB (ägare till Folkhem Trä AB) har sedan erhållen markanvisning förvärvat av Starwood Capital Group, ett

amerikanskt privat investeringsbolag grundat av Barry Sternlicht. Folkhem har således sedan erhållen markanvisning fått ändrade ägarförhållanden, vilket enligt stadens riktlinjer för markanvisningar ska godkännas av exploateringsnämnden.

I samband med tecknande av överenskommelse om exploatering har Folkhem framfört önskemål om att Folkhem Ceder AB ska vara avtalspart i detta avtal istället för Folkhem. Staden bedömer Folkhem Ceder AB som godtagbar avtalspart med Nordr Sverige AB som solidariskt ansvarig i överenskommelse om exploatering.

I samband med exploateringsnämndens godkännande av partbyte i enlighet med detta ärende godkänns även de ändrade ägarförhållandena i Folkhem Ceder AB för aktuell markanvisning.

Kontoret föreslår därför exploateringsnämnden godkänner förslag till överenskommelse i enlighet med detta utlåtande och därigenom även partsbyte till Folkhem Ceder AB. Kontoret föreslår vidare att exploateringsnämnden godkänner förslag till genomförandebeslut.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar positivt nettonuvärde om 144 miljoner kronor. De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 36 miljoner kronor. Av dessa utgör 0,4 miljoner kronor projektutgifter som redovisas som driftkostnader. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 514 procent. Försäljningsinkomster beräknas till cirka 192,4 miljoner kronor. Expertrådet har godkänt ärendet 2014-06-04 (dnr E2014-00586).

## **Bakgrund till överenskommelsen**

På Södermalm i anslutning till Tengdahlsparken planeras för bostadshus på en plats som idag utgörs av en asfalterad yta. Detaljplanearbete för den tilltänkta bostadsbebyggelsen pågår och förväntas antas under 2026 i stadsbyggnadsnämnden. Platsen är idag planlagd som lokalgata. Färgarplan är obebyggd med undantag av en elnätsstation som vid exploateringen behöver flyttas och föreslås inrymmas i den nya bebyggelsen. Omgivande bebyggelse består främst av flerbostadshus men här finns även kontorsbyggnader.



*Fasaden ifrån söder. (General Architecture, 2023)*

*Skisserna visar i stora drag Folkhems förslag till projektets utformning.*

## Partsbyte

Nordr Sverige AB som äger Folkhem Trä AB har sedan erhållen markanvisning förvärvat av Starwood Capital Group, affären kommunicerades den 28 januari 2026. Starwood Capital Group är ett amerikanskt privat investeringsbolag som fokuserar på bland annat globala fastighetsinvesteringar, energitillgångar och hotellförvaltning. Bolaget grundades 1991 av Barry Sternlicht. Folkhem Trä 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. Folkhem Trä AB har framfört önskemål om att Folkhem Ceder AB som är ett markbolag till Folkhem Trä AB ska vara avtalspart i överenskommelse om exploatering istället för Folkhem Trä AB. Staden har efter bedömning av Folkhem Ceder ABs ekonomiska och organisatoriska förmåga samt

genomförandeförmåga bedömt Folkhem Ceder AB som godtagbar avtalspart med Nordr Sverige AB som solidariskt ansvarig. Staden och Folkhem Trä AB är därmed överens om att Folkhem Ceder AB ska vara avtalspart i denna överenskommelse istället för Folkhem Trä AB. I samband med exploateringsnämndens godkännande av partsbyte i enlighet med detta ärende godkänns även de ändrade ägarförhållandena i Folkhem Trä AB för aktuell markanvisning.

### Tidigare beslut

Exploateringsnämnden fattade beslut om markanvisning 2014-06-12. Stadens utgifter i projektet bedömdes då understiga 10 miljoner kronor varför inriktningsbeslut vid det tillfället bedömdes kunna tas på delegation inom kontoret.

Stadsbyggnadsnämnden godkände startpromemoria för detaljplaneläggning 2015-07-10 och samrådsredogörelsen 2024-01-25.

Reviderat inriktningsbeslut togs i exploateringsnämnden 2021-08-26 och 2025-02-20.

### Överenskommelse om exploatering

Överenskommelse har upprättats mellan Staden och Bolaget där mark försäljs till Bolaget. Överenskommelsen innebär i huvudsak följande:

- Staden säljer cirka 1800 m<sup>2</sup> mark till bolaget för en köpeskilling om cirka 192,4 miljoner kronor.
- Staden ansöker om erforderlig fastighetsbildning, vilken bekostas av Bolaget.
- Tillträde sker då fastighetsbildningen har vunnit laga kraft samt när ledningar är flyttade och Svenska Bostäder som är tomträttshavare till Fikonet 7 har anlagt en rundkörning på sin fastighet.
- Bolaget svarar för och bekostar återställning- och anslutningsarbeten som måste göras på allmän platsmark invid den blivande kvartersmarken.
- Staden ska bekosta och utföra erforderlig ledningsflytt inom och i anslutning till den blivande fastigheten.
- Överenskommelsen är villkorad av godkännande av kommunfullmäktige.

- Ett intrångsavtal med Svenska Bostäder har även tecknats för de begränsningar detaljplanen innebär för fastigheten Fikonet 7.

Expertrådet har godkänt ärendet 2014-06-04.

### **Ekonomiska konsekvenser för staden**

Bolaget ska efter fastighetsbildning förvärva marken för 36 725 kronor per m<sup>2</sup> ljus bruttoarea.

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.

Ärendet ska även beslutas av kommunfullmäktige då försäljningen överstiger 90 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 144 miljoner kronor motsvarande 2 744 kronor per ekvivalent lägenhet<sup>1</sup>.

Marken kommer att säljas. Exploateringsgraden uppgår till 2,89.

De sammanlagda projektutgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 36 miljoner kronor, varav 3,7 miljoner kronor är utgifter före år 2025, det vill säga redan nedlagda utgifter. Utgifterna

---

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

avser främst tid för kontorets personal. Av dessa utgör 0,4 miljoner kronor projektutgifter som redovisas som driftkostnader.

Projektet har inga inkomster som ska redovisas som driftintäkter.

Försäljningsinkomster som avser bostäder och två mindre lokaler beräknas till 192,4 miljoner kronor och reavinsten beräknas uppgå till 183,9 miljoner kronor. Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 636 tusen kronor i fast prisnivå. Detta är högre än andra motsvarande projekt<sup>2</sup>. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 514 procent.

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

## Budgetkonsekvenser

### Projektbudget och försäljningsinkomster

Projektbudgeten för projektet beräknas till cirka 36 miljoner kronor och projektinkomsterna till cirka 0 miljoner kronor i löpande prisnivå. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

<b>Budgetkonsekvenser</b>	<b>Ack</b>						
<b>Investering</b>	<b>t.o.m.</b>						
<b>Mnkr</b>	<b>2025</b>	<b>2026</b>	<b>2027</b>	<b>2028</b>	<b>2029</b>	<b>Senare</b>	<b>Totalt</b>
Utgifter inkl. förvärv (-)	-3,7	-0,2	-2,0	-29,6	-0,4	-0,1	-36,0
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Nettoutgift (-) /- inkomst</b>	<b>-3,7</b>	<b>-0,2</b>	<b>-2,0</b>	<b>-29,6</b>	<b>-0,4</b>	<b>-0,1</b>	<b>-36,0</b>
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	0,0	192,4	0,0	0,0	192,4

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 exploateringsnämndens resultat marginellt.

Projektutgifter som redovisas som driftkostnader uppgår till 0,4 miljoner kronor.

Internränta och avskrivningar (kapitalkostnaderna) för exploateringsnämnden beräknas uppgå till cirka 1,3 miljoner kronor det första året och minskar därefter något genom avskrivningar.

## Ekonomiska osäkerheter

Följande osäkerheter och risker har identifierats i projektet Färgarplan

- Ledningsomläggningar: flytt av flera ledningar inom området samt den nätstationen som finns på platsen idag.
- En konsekvens av projektet är att Svenska Bostäders åtta parkeringsplatser mot Färgarplan behöver flyttas till annan plats inom fastigheten Fikonet 7. Även Fikonets genomfart begränsas av projektet. Staden kommer behöva ersätta Svenska Bostäder för detta.

## Slutsats ekonomi

Projektets totala ekonomi bedöms vara god trots de investeringar staden ska göra i projektet.

## Hur projektet uppfyller stadens mål

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

## Bostadsbebyggelse

Projektet bidrar till att uppfylla stadens aktuella mål kopplade till översiktsplanen:

- använd den centrala stadens attraktionskraft
- möjliggör värdeskapande kompletteringar

## Social hållbarhet

Det finns idag budgetdirektiv om socialt värdeskapande analys (SVA) som inte fanns vid markanvisningstillfället och planstart. Denna process leds av stadsbyggnadskontoret inom ramen för planprocessen.

## Jämställdhet och trygghet

När bostäder uppförs på platsen bidrar det till att fler personer kommer att befolka platsen under en större del av dygnet. Nya lokaler i bottenvåningarna kan bidra till ökad trygghet.

## **Barn**

All planering och förändringar i den fysiska miljön som berör barn ska bedrivas så att barnrättsperspektivet belyses och beaktas. Enligt stadens demografiska statistik har området Södra Sofia en lägre andel barn än staden som helhet. Prognosen till 2031 är att andelen barn inte förändras nämnvärt. Barn som bor i närområdet kan påverkas genom att den lekplats som finns på grannfastighetens innergård delvis kommer skuggas av de nya byggnaderna.

## **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. 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**

Kontorets bedömning är att planerad bebyggelsestruktur i projektet inte medför någon betydande påverkan på naturmiljön.

## **Tidig miljöbedömning**

De miljökonsekvenser som kan behöva utredas vidare vid planering av bebyggelsen är om marksanering kan bli nödvändig inom den blivande kvartersmarken. Om sanering av marken skulle krävas kommer kontoret att ta fram en handlingsplan för de efterbehandlingsåtgärder som kan bli nödvändiga i samband med exploateringen. Kontoret bedömer att bebyggelsen för övrigt inte medför någon betydande påverkan på natur- och kulturmiljön i närområdet.

## **Kompensation för ianspråktagen grönyta**

Ingen grönyta ianspråkats i projektet.

## **Hållbarhetskrav**

Bolaget har förbundit sig att vid projektering och byggande inom Södermalm 8:54 uppfylla krav samt eftersträva mål enligt exploateringsnämndens verksamhetsmål för miljö ”Hållbar energianvändning vid nyproduktion på stadens mark” med högst

55 kWh/kvm och år enligt Stockholms miljöprogram 2012–2015 ”Hållbar energianvändning”.

## Genomförandefrågor

### Tidplan

Projektet har en preliminär tidplan. Detaljplanen var ute på granskning sommaren 2025 och planeras antas under hösten 2026. Bolaget planerar sin byggstart till år 2028 och första inflyttning planeras till år 2030.

### Risker och osäkerheter

Nedan följer några exempel på moment som kan innebära någon form av risk för projektet:

- Det finns beroenden med angränsande fastighet, Fikonet 7, som behöver ändra trafiksituationen på sin innergård för att detta projekt ska kunna genomföras.
- Det finns en risk att tidplanen blir förskjuten på grund av att detaljplanen blir överklagad.
- Flytt av Ellevios anläggning samt flytt av ledningar inom området.

### Kommunikation

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med samtliga berörda förvaltningar.

### Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret anser att projektet skapar ett tillskott av bostäder i ett bra kommunikationsläge centralt i staden. Platsen för den planerade bebyggelsen utgörs av redan hårdgjord yta vilket innebär att ingen grönyta tas i anspråk. Exploateringskontoret ser positivt på att fortsätta arbetet med en planerad bebyggelse på Färgarplan.

### Slut

### Bilagor

1. Överenskommelse om exploatering (vid försäljning över 10 miljoner kronor)
2. Lönsamhetskalkyl
3. Exploateringsnyckeltal