

**Handläggare**  
Tove Willart  
08-508 869 61

**Till**  
Exploateringsnämnden  
2026-06-11

## Lägesredovisning Ängsbotten

### Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden beslutar att godkänna lägesredovisningen.

Sverker Henriksson  
Biträdande förvaltningschef

Göran Carlberg  
Avdelningschef

Staffan Lorentz  
Enhetschef

### Sammanfattning

Lägesredovisningen beskriver status och aktuellt läge för projekt Ängsbotten i Hjorthagen, Norra Djurgårdsstaden, i april 2026. Syftet med redovisningen är att redogöra för förändringar i projektets ekonomi jämfört med det senaste beslutstillfället. I redovisningen beskrivs också det projektarbete som gjorts sedan det senaste beslutstillfället och vad som kvarstår innan revidering av genomförandebeslutet planeras ske.

Genomförandebeslut för projekt Ängsbotten godkändes i exploateringsnämnden i december 2013 och i kommunfullmäktige i april 2014. Därefter upphävdes stora delar av den nyantagna detaljplanen för Ängsbotten av Länsstyrelsen på grund av bullerproblematik. Endast en mindre del av detaljplanen, omfattande bland annat ny bro över Värtabanan, kunde vinna laga

kraft. Denna del är idag utbyggd. Exploateringskontoret har också utfört förberedande arbeten i form av marksanering och gatu- och ledningsarbeten inför planerad bebyggelse. Projektet som helhet har dock inte kunnat genomföras i enlighet med genomförandebeslutet.

Idag är Ängsbotten föremål för ny planläggning och den nya detaljplanen har en större utbredning och omfattning än detaljplanen som genomförandebeslutet från 2014 grundade sig på.

De förändrade förutsättningarna har påverkat projektets tidplan, omfattning och ekonomi och har resulterat i att projektets nuvarande totalprognos överstiger genomförandebudgeten. Samtidigt har projektets prognostiserade intäkter ökat, vilket har bidragit till att lönsamhetskalkylen enligt nuvärdemetoden visar ett betydligt bättre värde år 2026, på cirka 275 miljoner kronor, jämfört nettonuvärdet vid beslutstillfället 2014 på minus 33 miljoner kronor.

Detaljplanen för Ängsbotten har nyligen varit på samråd och det kvarstår arbete innan detaljplanen kan tas upp för antagande och ett reviderat genomförandebeslut tas upp för beslut. Detta sker preliminärt andra halvåret 2027. Projektets aktuella status redovisas därför i denna lägesredovisning.

## **Bakgrund Ängsbotten, en del av Hjorthagen**

Ängsbotten pekades ut i Hjorthagens fördjupade program från 2009 som en lämplig plats för bebyggelse och som avskärmning mot Värtabanan och Norra Länken. Under samma år togs ett inriktningsbeslut för Hjorthagen där Ängsbotten var en del av det ekonomiska beslutet tillsammans med flertalet exploateringsprojekt inom Hjorthagen, som tillsammans utgör projektpaketet Hjorthagen.

Under 2014 fattades genomförandebeslut för Ängsbotten i samband med att kommunfullmäktige antog en detaljplan för området och godkände överenskommelser om exploatering. Större delen av detaljplanen vann dock aldrig laga kraft, utan upphävdes av Länsstyrelsen, vilket har lett till att omtag har krävts i detaljplanearbetet. I det reviderade inriktningsbeslutet för Hjorthagen från 2024 beskrevs övergripande projektets dåvarande status, efter att nytt detaljplanearbete påbörjats och nya markanvisningsavtal tecknats.

## Tidigare beslut

Nr	Milstolpe	Instans	Datum för beslut
1	Inriktningsbeslut Hjorthagen	ExplN KF	2009-03-19 2009-09-07
2	Antagande av detaljplan för Ängsbotten 6	SBN KF	2013-12-12 2014-04-07
3	Rev. Inriktningsbeslut Hjorthagen. Överenskommelse om exploatering inom Ängsbotten 6, genomförandebeslut	EXPL N  KF	2013-12-12  2014-04-07
4	Rev. Inriktningsbeslut Hjorthagen	ExplN KF	2019-12-12 2020-11-02
5	Beslut om markanvisning till Primula Byggnads AB och Wallenstam Fastighets AB 42	ExplN	2023-05-11
6	Beslut om markanvisning till Aros Bostadsutveckling AB	ExplN	2023-08-24
7	Startpromemoria för planläggning av Ängsbotten 6 m.fl.	SBN	2023-12-14
8	Intentionsavtal med Fastighets AB Grosshandlarvägen rörande tomträten till fastigheten Ängsbotten 8	ExplN	2024-03-21
9	Rev. Inriktningsbeslut Hjorthagen	ExplN KF	2024-06-13 2024-09-23
10	Beslut om markanvisning till NSF V Sweden Holding 62 AB	ExplN	2024-12-12

## Status vid senaste beslutstillfället

År 2014 tog kommunfullmäktige beslut om att anta detaljplan för Ängsbotten (Dp 2011-10341-54). I samband med detta togs även genomförandebeslut för projektet.

Vid beslutstillfället hade Primula Byggnads AB och Wallenstam AB markanvisning för tomträtsupplåtelse och Aros Bostadsutveckling AB markanvisning för försäljning inom detaljplanens område.

Projektets nettonuvärde var vid beslutstillfället -33 miljoner kronor med en total investering på 313 miljoner kronor och markförsäljningsintäkter på 180 miljoner kronor. Total exploatering antogs till cirka 500 bostäder, varav 280 studentbostäder, samt lokaler för förskola och kommersiell verksamhet, däribland dagligvaruhandel.

### **Projektarbete 2014–2026**

Detaljplanen för Ängsbotten överprövades av Länsstyrelsen på grund av frågan om ny bostadsbebyggelse i närheten av Värtans bangård kunde leda till krav på begränsningar för anläggningen med anledning av externt industribuller. De delar av detaljplanen som omfattade bostadsbebyggelse upphävdes genom Länsstyrelsens beslut 2015.

En mindre del av detaljplanen, omfattade bland annat ny bro över Värtabanan, bröts ut ur detaljplanen i syfte att möjliggöra stombusstrafik och bättre cykelbanor till området. Denna del av detaljplanen vann laga kraft 2016 och byggdes ut därefter. Exploateringskontoret genomförde i samband med detta även förberedande arbeten i form av marksanering och gatu- och ledningsarbeten inför den planerade bostadsbebyggelsen i området.

Under 2016 påbörjades ett nytt planarbete för Ängsbotten, men 2018 lämnade Länsstyrelsen ett negativt planeringsbesked, återigen med anledning av Värtans bangårds verksamhet.

Värtans bangård är en riksintresseanläggning och buller från verksamheten klassas som industribuller. För att bedöma hur den framtida användningen av bangården kunde komma att påverka ny byggelse i området lät Trafikverket upprätta en bullerutredning baserat på den egna verksamhetens förutsättningar. Bullerutredningen färdigställdes under 2022 och gav en positiv indikation på att ljudnivåerna för bostäderna kunde klaras av inom projektet baserat på en framtida utveckling av bangården.

Med stöd av ovan nämnd bullerutredning bedömde stadsbyggnadskontoret att det med en genomtänkt utformning av byggnadsvolymer kunde skapas goda förutsättningar att klara

bullerkraven. I december 2023 påbörjades därför ett nytt planarbete för Ängsbotten i samband med att stadsbyggnadsnämnden fattade beslut om startpromemoria.

Vid det tillfället hade de byggaktörer som var med vid framtagande av den tidigare detaljplanen, Primula, Wallenstam och Aros (numera Besqab), fått nya markanvisningar genom beslut i exploateringsnämnden under 2023.

Utöver de två kvarter som ingått i tidigare detaljplanearbete inkluderades den intilliggande fastigheten Ängsbotten 8 i detaljplanearbetet. Ängsbotten 8 innehåller idag med tomträtt av Fastighets AB Grosshandlarvägen som är ett dotterbolag till S:t Erik Markutveckling AB, som i sin tur är en del av koncernen Stockholm Stadshus AB. Staden och bolaget har tecknat ett intentionsavtal angående bland annat planerat upphörande av tomträten. Staden har därefter tecknat markanvisningsavtal med bolaget NSV V Sweden Holding 62 AB (förvaltad av Urban Partners, tidigare NREP) avseende den del av fastigheten som planeras för kvartersmark.

Pågående detaljplan för Ängsbotten (S-Dp 2023-02072) har varit på samråd under första kvartalet 2026. Detaljplanen går preliminärt ut på granskning under kvartal 2 2027 och preliminärt för antagande kvartal 3 2027. I samband med antagande av detaljplanen planeras en revidering av genomförandebeslutet att ske.

I väntan på kommande exploatering arrenderar exploateringskontoret ut mark inom området för tillfälliga verksamheter, dels till en privat aktör som bedriver padelverksamhet, dels till Östermalms stadsdelsförvaltning för en skatepark.

### **Status idag, jämfört senaste beslutstillfället**

Fram till årsskiftet 2025/2026 hade projekt Ängsbotten bokförda projektutgifter om 316 miljoner kronor och bokförda projektinkomster om 34 miljoner kronor, vilket ger ett totalt bokfört netto om 282 miljoner kronor. Bland utgifterna finns cirka 80 miljoner kronor för Bobergsbron, cirka 103 miljoner kronor för förberedande arbeten i form av marksanering och gatu- och ledningsarbeten och cirka 80 miljoner kronor i byggherreadministrativa utgifter. Vidare finns utgifter om cirka 40

miljoner kronor kopplade till evakuering, rivning m.m. av tidigare byggnader för industriändamål.

Projektets senaste ekonomiska prognos är från april 2026 (T1 2026) och baseras på detaljplanens samrådshandling. I prognosen finns projektutgifter om 294 miljoner kronor och projektinkomster om cirka 13 miljoner kronor, vilket ger ett totalt netto i prognos om 281 miljoner kronor.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar ett positivt nettonuvärde om cirka 275 miljoner kronor, inklusive tidigare nedlagda utgifter och inkomster. Detta inkluderar en total investering om 647 miljoner kronor och markförsäljningsintäkter på 748 miljoner kronor. Total exploatering (antal ekvivalenta lägenheter) bedöms till cirka 450 bostäder och cirka 60 vård- och omsorgsbostäder, samt lokaler för kommersiell verksamhet, däribland dagligvaruhandel.

Totalprognosen skiljer sig betydligt från vad som redovisats vid det senaste beslutstillfället 2014, se *tabell 1*.

Nyckeltal	Genomförande- beslut 2014	Prognos T1 2026, april	Reviderat inriktningsbeslut för Hjorthagen 2024
Nettonuvärde (mnkr)	-33	275	366
Nettonuvärde per ekv. lägenhet (tkr)	-73	506	653
Antal ekvivalenta lägenheter TR (1 lgh = 100 BTA) (st)	297	348	345
Antal ekvivalenta lägenheter BR (1 lgh = 100 BTA) (st)	95	195	215
Utgifter - indexuppräknade 5 % per år (mnkr)	313	647	547
Utgifter - utan indexuppräknade (mnkr)		609	508
Investeringsinkomster - indexuppräknade 5 % per år (mnkr)	0	49	49
Investeringsinkomster - utan indexuppräknade (mnkr)		46	47
Varav risk/reserv pengar i prognos (mnkr)		37	14
Täckningsgrad (%)	86	142	167
Försäljningsinkomster - indexuppräknade 2 % per år (mnkr)	180	748	669
Försäljningsinkomster - utan indexuppräknade (mnkr)		670	621

*Tabell 1. Lönsamhetskalkyl 2026 jämfört 2014 samt prognos för Ängsbotten i det reviderade inriktningsbeslutet för Hjorthagen 2024*

Skillnaden mellan nuvärdeskalkylerna 2014 och 2026 beror på de ändrade förutsättningar för projektet som beskrivits ovan, vilka har påverkat projektets tidplan, men också på att projektets omfattning förändrats och utökats.

Den senaste prognosen skiljer sig också något jämfört den prognos som låg som underlag till den ekonomiska redovisningen av projektpaketet Hjorthagen i reviderat inriktningsbeslut för Hjorthagen 2024, se *tabell 1* ovan, där Ängsbotten ingått som en

del i totalekonomin för Hjorthagen. Skillnaden kan bland annat förklaras av att projektet sedan 2024 har ökat sin riskpeng samt ökat de prognostiserade kostnaderna för marksanering med anledning av nya riktlinjer och krav och osäkerhet kring eventuellt behov av ytterligare saneringsåtgärder. Den reviderade prognosen för Ängsbotten innebär att projektets bedömda tillskott till totalekonomin för Hjorthagen minskat något sedan 2024. Det kalkylerade nettonuvärdet gick ned från 366 till 257 miljoner kronor. Detta kan dock jämföras med nettonuvärdet vid beslutstillfället 2014 som låg på minus 33 miljoner kronor.

#### *Förändring i projektets tidplan*

I genomförandebeslutet från 2014 presenterades en grov tidplan för projekt Ängsbotten enligt vilken området skulle vara färdigutbyggt och klart för första inflyttning 2017.

Pågående detaljplanearbete för Ängsbotten planeras vara klar för antagande under andra halvåret 2027 och byggas ut därefter.

De stora förändringarna i projektets tidplan har påverkat såväl de prognostiserade investeringsutgifterna som försäljningsinkomsterna. Förändringarna kan till stor del förklaras av generella prisökningar och stigande markpriser sedan beslutstillfället 2014.

Den längre projekttiden har också resulterat i att exploateringskontorets utgifter i planeringsfasen blivit mer omfattande än tidigare planerat.

Den förlängda projekttiden har också inneburit en risk för ökade utgifter på grund av nya riktlinjer och krav, vilka kan medföra att redan utförda arbeten avseende marksanering och anläggande av arbetsgator och ledningar kan komma att behöva kompletteras eller delvis göras om.

#### *Förändring i projektets omfattning*

Sedan genomförandebeslut fattades för Ängsbotten 2014 har projektet ökat i omfattning. Detta genom att det i planarbetet inkluderats ett ytterligare (tredje) kvarter och till det angränsande allmän platsmark, jämför *bild 1* och *bild 2* nedan.



Bild 1. Detaljplan för Ängsbotten Dp 2011-10341-54, antagen av KF 2014. Röd markering visar vilka delar som blev undantaget från fastställelse genom Länsstyrelsens beslut.



Bild 2. Detaljplan för Ängsbotten Dp 2023-02072, samrådshandling 2026

Det tredje, östra, kvarteret var med i ett tidigt skede i det planarbete som gjordes före 2014, men togs bort när dåvarande tomträttshavare Martin Olsson fastigheter AB tog beslut om att inte vara med. Med nuvarande tomträttshavare, ett dotterbolag till S:t Erik markutveckling AB, har staden tecknat intentionsavtal om planläggning och planerat upphörande av tomträtten Ängsbotten 8.

Den ändrade omfattningen av projektet har haft stor påverkan på projekts ekonomi. Utökningen har medfört ökade prognostiserade utgifter, bland annat i form av ökade kostnader för utbyggnad av allmän platsmark. Det har också tillkommit kostnader kopplat till upphörandet av tomträtten Ängsbotten 8. Den ändrade omfattningen har samtidigt medfört ökade försäljningsinkomster då delar av det tillkommande kvarteret planeras för försäljning.

Efter att intentionsavtal tecknats med nuvarande tomträttshavare har det östra kvarteret markanvisats till NSV V Sweden Holding 62

AB för ny bebyggelse omfattande cirka 60–80 bostadsrätter och cirka 50–80 vård- och omsorgsbostäder. Bedömd försäljningsintäkt för bostadsrättsdelen är cirka 340 miljoner kronor.

### **Projektarbete fram till nästa beslutstillfälle**

Detaljplanen för Ängsbotten har varit på samråd under första kvartalet 2026. Under våren 2026 tas en samrådsredogörelse fram, vilken planeras tas upp till stadsbyggnadsnämnden för beslut i september. Därefter följer arbete med systemhandlingsprojektering samt justeringar av detaljplaneförslaget i linje med stadsbyggnadsnämndens beslut. Detaljplanen går därefter på granskning, preliminärt under första halvåret 2027.

En revidering av genomförandebeslutet för Ängsbotten planeras ske i samband med antagande av detaljplanen, vilket preliminärt sker andra halvåret 2027.

Under den fortsatta planprocessen, fram till detaljplanens antagande, kommer ett flertal frågor att klargöras, vilka kan få påverkan på projektets ekonomi. Det gäller bland annat omfattningen av tillkommande saneringsarbeten, vilket påverkar såväl projektets tidplan som ekonomi. Det gäller också de planerade bostadshusens volymer och höjder, vilket kan få påverkan på projektets prognostiserade intäkter. Exploateringskontoret har därför i svar på remiss av planförslaget tryckt särskilt på att det är viktigt att den totala exploateringsgraden inom projektet bibehålls, helst ökar.

Under den fortsatta planprocessen kommer också fördjupade utredningar att tas fram vad gäller bland annat buller och luftkvalitet för att utreda behovet av eventuella ytterligare åtgärder, exempelvis uppförande av bullerskärm.

En ytterligare fråga som kommer att klargöras innan antagande av detaljplanen är kostnaderna för ersättning kopplat till upphörandet av tomträtten Ängsbotten 8. Detta i samband med att intentionsavtalet med nuvarande tomträttshavare fullföljs med ett bindande avtal.

### **Kontorets sammanfattande bedömning**

Kontorets samlade bedömning är att arbetet med projektet Ängsbotten som beskrivits i denna lägesredovisning bör fortsätta enligt plan.

Kontoret avser återkomma med förslag till reviderat genomförandebeslut i samband med att detaljplanen för Ängsbotten tas upp för antagande, preliminärt andra halvåret 2027.

**Slut**