

Handläggare
Ebba Von Platen
08-508 26 604

Till
Exploateringsnämnden
2026-06-11

Slutredovisning av utbyggnad för bostäder inom fastigheten Västberga 1:1 i Solberga med AB Stockholmshem

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden godkänner slutredovisningen av utbyggnad för bostäder inom fastigheten Västberga 1:1 i Solberga med AB Stockholmshem.

Sverker Henriksson
Biträdande förvaltningschef

Jenny Linné
Avdelningschef

Sammanfattning

Projektet Tåjärnet vid Toffelbacken i Solberga är ett bostadsprojekt som möjliggjort för ca 100 bostäder på stadens mark i flerfamiljshus. Marken har upplåtits med tomträtt och bostäderna med hyresrätt. Bostäderna ingår i satsningen Stockholmshusen.

Staden har svarat för utbyggnad av allmän platsmark, vilket omfattat ombyggnad av gång- och cykelväg inom planområdet, ledningsflytt samt anläggning av dagvattenlösning. Mindre investeringar för grönkompensation har även genomförts i närområdet.

Genomförandet har präglats av utmaningar i form av komplicerade mark- och sprängningsarbeten, ökade entreprenadkostnader samt förseningar i tidplanen. Även hänsyn till artskydd har bidragit till förskjutningar i tidplan och fördröjningar i projektet.

De sammanlagda utgifterna för projektet uppgår till 12,1 miljoner kronor netto (inklusive inkomst från ledningsägare). Med hänsyn taget till de avgäldsintäkter som projektet genererar bedöms projektet vara lönsamt för staden.

Bakgrund

AB Stockholmshem tilldelades i oktober 2016 en markanvisning för att uppföra cirka 200 hyresbostäder i flerbostadshus inom fastigheten Västberga 1:1 i Solberga. Bostäderna är en del av satsningen Stockholmshusen med målet att låta de allmännyttiga bolagen bygga hyresrätter med överkomliga hyror, god arkitektur och hållbarhet.



Figur 1: karta med projektets geografiska läge markerat i rött

Platsen ligger invid Toffelbacken i Solberga, på gångavstånd till pendeltåget i Älvsjö. Platsen kommer, i och med den nya tunnelbaneuppgången i Östberga, att få ett bättre kollektivtrafikläge.

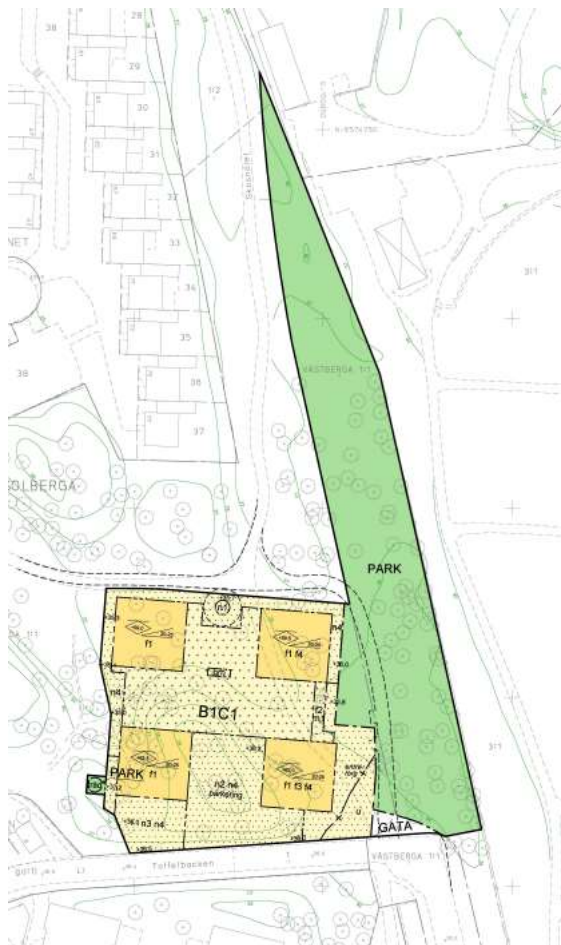


Figur 2: det område som markanvisades till Stockholmshem

Arbetet med en detaljplan för det markanvisade området påbörjades i december 2016. Planområdet omfattade ett grönområde som då var planlagt som parkmark. Området användes främst som gång- och cykelstråk mellan bostadsområden och som parkstråk längs Västberga begravningsplats.

Antalet bostäder minskade till ungefär hälften efter avvägningar i planprocessen. Den västra delen av planområdet utgick och planområdet koncentrerades till en mindre yta intill Toffelbacken.

Detaljplanen som möjliggör för nybyggnation av cirka 100 bostäder i två flerbostadshus gick ut på samråd 2019 och antogs i september 2021. Den vann laga kraft i november samma år. Exploateringsnämnden beslutade om projektets genomförande i augusti 2021. De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknades uppgå till cirka 16 miljoner kronor och avsåg flytt av ledningar, ombyggnad av gång- och cykelväg och grönkompensationsåtgärder. Vid tiden för genomförandebeslutet beräknades projektets täckningsgrad uppgå till 108 procent.



Figur 3: Detaljplanens slutliga utformning

Projektbeskrivning och genomförande

Sammanlagt har cirka 8 300 kvm BTA i form av 99 hyresrätter byggts inom detaljplanen.

Under 2022 ansökte kontoret om fastighetsbildning och fastigheten Skoblocket 1 bildades som kontoret därefter upplät med tomträtt till AB Stockholmshem.

Hösten 2022 till sommaren 2023 flyttade kontoret den befintliga gång- och cykelvägen, utförde parkarbeten samt flyttade en dagvattenledning. Under denna period steg priserna i byggsektorn, vilket innebar att entreprenadkostnaderna blev högre än beräknat i genomförandebeslutet. De ökade kostnaderna berodde även på att dagvattenledningen, som är en självfallsledning, låg djupt och till stor del i bergschakt. Vid sprängningen föll mer berg sönder än beräknat, vilket innebar att volymerna av schakt- och fyllnadsmassor ökade markant. Bergets

benägenhet att falla sönder hade inte framkommit vid den geotekniska undersökningen tidigare i projektet.

Byggstarten försenades ytterligare med två månader utifrån åtgärder för att anpassa entreprenaden efter artskyddade fåglar i området som upptäcktes i genomförandeskedet. Entreprenaden försköts till den kallare delen av året för att inte störa fåglarna, vilket i sin tur ledde till en dyrare entreprenad. Entreprenadtiden förlängdes och så kallade vinterkostnader uppstod, det vill säga en långsammare och dyrare framdrift till följd av vinterförhållanden såsom snöröjning och uppvärmning.

Inom projektet anlades en dagvattenanläggning i nytt läge för att frigöra mark för bostäderna. I enlighet med kommunfullmäktiges beslut ”Utlåtande 2014:80 RI (Dnr 302-42/2014)” ska dagvattenanläggningar överlåtas till Stockholm Vatten AB, i egenskap av ensam VA-huvudman i Stockholm stad. Försäljningen av dagvattenanläggningen genomfördes under 2024 vilket genererade en inkomst i projektet (se tabell under rubrik Ekonomi).

Vid tidpunkten för genomförandebeslutet bedömdes inflytt i husen kunna påbörjas vid årsskiftet 2024/2025. Beslutet om Stockholmsshems investeringar för bostäderna i kommunfullmäktige drog ut på tiden och Stockholmshem påbörjade byggnationen av bostäderna först under 2024. Dessa färdigställdes 2026. De första husen flyttades in under mars 2026. Inflytt i alla husen beräknas vara klart sommaren 2026.

För att kompensera för ianspråktagen grönyta har staden anlagt en naturstig för att öppna upp för en genare koppling till Toffelbacken. Staden har även skapat vistelseytor för platsbildning med bänkar samt en öppen gräsyta.

Husen i detaljplanen har uppförts med hänsyn till befintlig vegetation, vilket innebär att många av de befintliga träden fortfarande står i direkt anslutning till byggnaderna och att bebyggelsen i flera fall har kunnat placeras mycket nära träden. Inom detaljplanen finns en skyddsvärd tall som har bevarats utan att ha påverkats av genomförandet.



Bild 1: Foto över de nybyggda flerbostadshusen.

Måluppfyllelse

Projektet har bidragit till målet att planlägga och genomföra Stockholmshus.

I projektet fanns även målet att ”planera för ett ökat cyklande och beakta behovet av cykelparkeringar” samt att ”minska behovet av bil i nyproducerade lägenheter”. Projektet har funkat som ett pilotprojekt där staden testar nya mobilitetslösningar. I projektet har Stockholmshem skapat ett stort antal cykelparkeringsplatser, en cykelverkstad, cykelgarage för reparation och rengöring och bolaget planerar i dagsläget även för en cykelpool. På gården blir det 16 parkeringsplatser varav två är avsedda för bilpool. Projektet har även bidragit till en bättre cykelinfrastruktur genom att gång- och cykelvägen, som har fått ett nytt läge, även har fått en ökad bredd.

Detaljplanen bidrar även positivt till det offentliga rummet genom att markanvändningen park mot Västberga begravningsplats tillskapar en grön ridå. För att skapa en tydlig gräns mellan vad som är offentligt och privat mellan parkmark

och kvartersmark, avgränsas bebyggelsen i norr och öster av den nya dragningen av gång- och cykelvägen.

Projektet har kompenserat för ianspråktagen grönyta. Projektet hade som mål att göra rekreativa grönkompensationsåtgärder. Väster om planområdet i parkmarken har staden anlagt en naturstig för att öppna upp för en genare koppling till Toffelbacken. Staden har även skapat vistelseytor för platsbildning med bänkar samt en öppen gräsyta. En tall som i detaljplanen skyddas genom en planbestämmelse har bevarats.

Ekonomi

Investering

De sammanlagda utgifterna uppgår till 12,1 miljoner kronor netto (inklusive inkomst från ledningsägare). Utgifterna avser främst ombyggnad av allmän platsmark såsom gc-väg, ledningsflytt och grönytekomensation. Bruttoutgifterna om 20,3 miljoner kronor avviker med 4,3 miljoner kronor mot budget i genomförandebeslutet, vilket delvis beror på ökade byggkostnader, förskjuten tidplan och ökad tid för resurser i projektet.

Kvartersmarken har upplåtits med tomträtt. Projektet har tillskapat årliga avgäldsintäkter om 0,6 miljoner kronor vilket genererar ett kapitaliserat värde om cirka 23 miljoner kronor för staden. Ställt i relation till utgifterna i projektet har det genererat ett överskott till staden.

Nedanstående tabell redovisar utfallet jämfört med genomförandebeslutet, i miljoner kronor.

Utgifter	Utfall	Budget enligt Genomförande beslut/reviderat genomförande-beslut	Avvikelse
Allmän platsmark och kvartersmark	20,3	16	+4,3
Inkomster			
-Inkomster från ledningsägare	- 8,2	0	- ,2
nettoutgift	12,1	16	-3,9

Drift

Drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområde som uppkommer till följd av genomförandet av projektet beräknas uppgå till 0,1 miljoner kronor per år. Kapitalkostnaderna¹ uppgår till 0,9 miljoner kronor per år och intäkterna för tomträttsavgälder till 664 tusen kronor per år.

Risikfaktorer

Vid tidpunkten för genomförandebeslutet bedömdes samordning och information som viktigt för ett lyckat genomförande. Stadens entreprenad och bolaget har haft en lyckad samordning i projektet.

De ökade entreprenadkostnaderna utgjorde istället den stora risken i projektet. Risken har varit svår att hantera på grund av omkringliggande faktorer så som byggkostnader och förskjutningar av tidplanen.

Slut