

Handläggare
Abdifatah Sahal
08-508 876 73

Till
Exploateringsnämnden
2026-06-11

Slutredovisning av utbyggnad för bostäder inom fastigheten Fotsacken 1 med flera i Västertorp med Stockholmshem AB och Botrygg AB

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden godkänner slutredovisningen av utbyggnad för bostäder inom fastigheterna Fotsacken 1, del av Västberga 1:1 samt mindre del av Sättra 2:1 i Älvsjö med AB Stockholmshem och Botrygg AB.

Sverker Henriksson
Biträdande förvaltningschef

Jenny Linné
Avdelningschef

Ebba Von Platen
Enhetschef

Sammanfattning

Projektet i Västertorp initierades 2017 med markanvisningar till AB Stockholmshem för cirka 90 hyresrätter (Stockholmshus) samt till AEVS Smörkniven AB för cirka 150 studentbostäder inom fastigheten Fotsacken 1. Detaljplanen vann laga kraft 2019.

Efter ekonomiska svårigheter hos den ursprungliga aktören för studentbostäderna övertogs projektet 2022 av Botrygg

Förvaltningsfastigheter AB, som istället planerar ett longstay-hotell (en boendeform där man hyr ett hotellrum eller en lägenhet under en längre period) med möjlighet till framtida omvandling till studentbostäder.

Stadens åtagande har främst bestått av omfattande och tekniskt komplicerade ledningsomläggningar samt grönkompensationsåtgärder. Arbetet med ledningarna blev komplext, vilket ledde till förseningar och senarelagd byggstart för Stockholmshem.

Projektet beräknas totalt bidra med cirka 230 nya hyreslägenheter i ett kollektivtrafikhärläge, stärka stadsmiljön och förbättra bullersituationen genom bebyggelse som fungerar som ljudbarriär mot E4/E20.

Ekonomiskt har projektet haft utgifter (netto, inklusive inkomster från ledningsägare) om totalt 19,3 miljoner kronor vilket är i linje med det reviderade genomförandebeslutet om 20 miljoner kronor. Projektet genererar årliga tomträttsintäkter om cirka 1,7 miljoner kronor, och bedöms totalt sett ge ett överskott för staden.

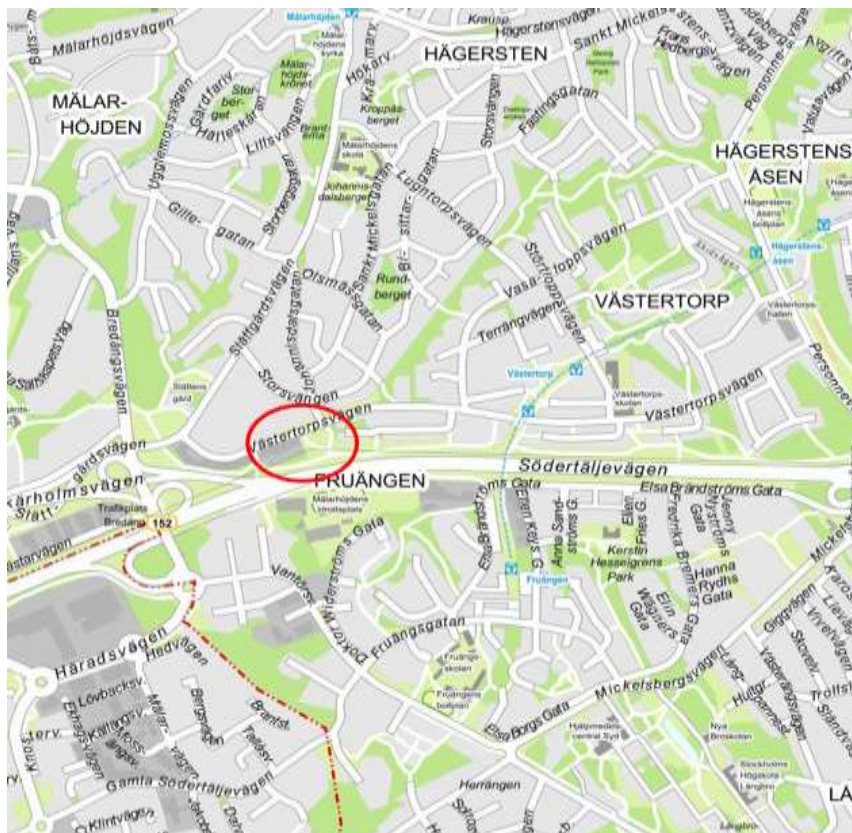
Trots risker kopplade till ledningsomläggningar, som också orsakade förseningar, bedöms projektet sammantaget ha uppnått sina mål avseende bostadsbyggande, miljö och ekonomi.

Bakgrund

I februari 2017 markanvisades del av Västberga 1:1 i stadsdelen Västertorp till Stockholmshem för byggnation av 90 hyresrätter i form av Stockholmshus. I september 2017 markanvisades ca 150 studentbostäder inom intilliggande befintlig tomträtt Fotsacken 1, till dåvarande tomträttshavare AEVS Smörkniven AB.

Planarbetet för platsen startade år 2017.

Studentbostäderna skulle uppföras genom nybyggnation av ett smalt lamellhus mot Södertäljevägen samt påbyggnad om två våningar på befintligt hotell.



Figur 1. Orienteringskarta med planområdet inringat i rött

Detaljplanen vann laga kraft i juli 2019 och en överenskommelse om exploatering tecknades med Stockholmshem i samband med att detaljplanen antogs. På grund av ekonomiska svårigheter ville inte AEVS Smörkniven AB teckna överenskommelse om exploatering med staden innan detaljplanen vann laga kraft. Istället tecknades en annan överenskommelse med bolaget i mars 2020 för att ge Stockholmshem möjlighet att påbörja sin exploatering oberoende av produktionsstart för AEVS Smörkniven AB:s projekt.

Exploateringsnämnden tog ett genomförandebeslut för projektet i april 2020 med investeringsutgifter om 13,9 miljoner kronor. Projektet bedömdes vid det tillfället generera ett överskott till staden om 10 miljoner kronor, med en täckningsgrad om 170 procent. Stadens utgifter i projektet bestod av flytt av högspänningsledningar och en fjärrvärmeledning.

Botrygg Förvaltningsfastigheter AB förvärvade under 2022 tomträtten Fotsacken 1 av AEVS Smörkniven AB och hade som förslag att bygga ett så kallat ”longstay-hotell” bestående av företagslägenheter istället för de studentlägenheter som tidigare planerades. Botrygg menade att det inte fanns en tillräcklig

ekonomisk genomförbarhet i förslaget med studentbostäder. Bolaget har dock för avsikt att i framtiden omvandla företagslägenheterna till studentbostäder upplåtna med hyresrätt och ska därför säkerställa att kraven för bostadsändamål uppfylls.

I november 2023 tog exploateringsnämnden ett reviderat genomförandebeslut för projektet för att inkludera Botryggs del i projektet och för att teckna överenskommelse om exploatering med bolaget. Vid tidpunkten för det reviderade beslutet bedömdes utgifterna i projektet uppgå till totalt 31,3 miljoner kronor och projektet bedömdes generera ett överskott till staden om 28 miljoner kronor, motsvarande en täckningsgrad om 183 procent. Ökat lönsamhet i projektet berodde främst på ökade avgäldsintäkter i och med genomförandet av exploateringen inom Fotsacken 1.

Trots ökad lönsamhet bedömdes vid det reviderade beslutstillfället att utgifterna i projektet skulle öka jämfört med tidigare beslut, vilket främst berodde på att stadens arbete med att flytta högspänningsledningarna med tillhörande säkerhetskrav blev mer komplicerat än väntat.

Projektbeskrivning och genomförande

Stadens åtagande i projektet omfattade ledningsomläggningar inklusive högspänningsledningar och fjärrvärme, för att frigöra mark för de nya Stockholmshusen. Arbetet blev tekniskt utmanande och medförde ökade kostnader på grund av säkerhetskrav och trånga utrymmen.

Staden har även investerat i grönkompensationsåtgärder i form av plantering av träd och buskage i närområdet. Dessa åtgärder fungerar som kompensation för nedtagna träd och ska även utgöra ett visuellt skydd mot motorvägen

Stadens arbeten med flytt av ledningar pågick mellan 2020–2022. AB Stockholmshems första inflyttning beräknades ursprungligen till år 2022 men byggstarten för bostäderna fördröjdes på grund av förseningar i stadens arbeten med flytt av ledningar. Tidplanen för inflytt av bostäderna försköts istället till år 2024. Botrygg valde att byggstarta bostäderna inom Fotsacken 1 i början av 2025 och de förväntas vara färdigställda Q2 2027.

Staden utförde även grönkompensationsåtgärder i form av plantering av träd och buskar i närområdet, i enlighet med genomförandebeslutet.

Måluppfyllelse

Bostadsbebyggelse

Projektet är ett bidrag till stadens mål om att bygga nya bostäder i ett kollektivtrafikhärläge. Projektet bidrar totalt med cirka 230 nya hyreslägenheter varav cirka 90 med rimliga hyror i form av Stockholmshus. De nya byggnaderna har placerats längs Västertorpsvägen med entréer mot gatan, vilket bidrar till ett aktivt stadsliv och ökad trygghet, i ett läge som tidigare upplevdes vara något ödsligt.

Miljö

Den nya bebyggelsen närmast E4/E20 har utformats som en ljudbarriär, vilket förbättrar ljudmiljön för både de nya boende och för befintliga hus i närområdet.

För att skydda recipienten Mälaren-Fiskarfjärden har ett system för lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD) installerats på kvartersmark. Detta innefattar regnbäddar, skelettjord och fördröjningsmagasin som renar och fördröjer vattnet innan det leds vidare.

Kompensation för ianspråktagen yta

Träd har tagits ner på grund av ledningsdragningar eller nybyggnation av husen. För att kompensera för dessa har nya träd och buskar planterats i närområdet. De nya planteringarna har strategiskt placerats för att fungera som ett visuellt skydd mot motorvägen, vilket gör de befintliga gångvägarna längs E4/E20 trevligare för allmänheten.

Ekonomi

Investering

De sammanlagda utgifterna uppgår till totalt 30,5 miljoner kronor brutto och till 19,3 miljoner kronor netto (inklusive inkomster från ledningsägare). Utgifterna avser främst av ledningsomläggningar, grönkompensation samt flytt av belysningsstolpar på parkmark öster om planområdet.

Utfall av utgifter i projektet i linje med det reviderade genomförandebeslutet (31,3 miljoner kronor).

All mark i projektet är upplåten med tomträtt. Projektet har tillskapat årliga avgäldsintäkter om 1,7 miljoner kronor, varav 839 tusen kronor avser avgäld inom Fotsacken 2 och 835 tusen kronor avser tillkommande avgäld inom Fotsacken 1. Detta genererar ett kapitaliserat värde om 60 miljoner kronor för staden. Ställt i relation till utgifterna i projektet har projektet genererat ett överskott till staden.

Drift

Drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområde som uppkommer till följd av genomförandet av projektet beräknas uppgå till 0,2 miljoner kronor per år. Internränta och avskrivningar (kapitalkostnaderna) för exploateringsnämnden beräknas uppgå till cirka 0,9 miljoner kronor det första året och minskar därefter något genom avskrivningar och intäkterna för tomträttsavgälder till 1,7 miljoner kronor per år.

Riskfaktorer

Ledningsomläggningen bedömdes redan från början bli komplicerad, och kontoret befarade att detta skulle kunna dra ut på tiden, vilket också blev fallet. Förseningen innebar att Stockholms shems tillträde senarelades.

Exploateringskontorets förslag

Kontoret föreslår att exploateringsnämnden godkänner slutredovisningen.

Slut