

Handläggare
Christopher Pleym
08-508 265 06**Till**
Exploateringsnämnden
2026-09-24

Markanvisning för bostäder inom fastigheten Västberga 1:1 i Västberga till AB Svenska Bostäder. Inriktningsbeslut

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom fastigheten Västberga 1:1 till AB Svenska Bostäder och ger exploateringskontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
2. Exploateringsnämnden godkänner förslag till inriktning och ger exploateringskontoret i uppdrag att fortsätta planering för projekt Radiobilen upp till 2,8 miljoner kronor (inriktningsbeslut), som underlag för kommande genomförandebeslut.
3. Exploateringsnämnden begär att stadsbyggnadsnämnden upprättar detaljplan för området.

Jonas Claeson
Tf. biträdande förvaltningschef

Jenny Linné
Avdelningschef

Exploateringskontoret
Projekt syd

Fleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 265 06
Växel 08-508 276 00
christopher.pleym@stockholm.se
exploateringskontoret.expl@stockholm.se
Org nr 212000-0142
start.stockholm

Ebba von Platen
Enhetschef

Sammanfattning

AB Svenska Bostäder föreslås tilldelas en markanvisning för bostäder med syfte att permanenta befintliga ungdomsbostäder i korsningen Västbergavägen/Elektrevägen i Västberga. De är uppförda som tillfälliga bostäder och står idag på platsen med ett tidsbegränsat bygglov. Inflyttning till de 280 hyresrätterna skedde 2016.

Markanvisning föreslår göras genom direktanvisning.

Marken avses upplåtas med tomträtt. Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar ett positivt nettonuvärde om 17 miljoner kronor. De sammanlagda projektutgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 18,2 miljoner kronor. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 198 procent.

För att bostäderna ska kunna vara kvar på platsen permanent krävs en ny detaljplan. Närmare innehåll, utformning och kompletteringar prövas i planprocessen.

Kontoret anser att projektet bidrar till en effektiv användning av stadens mark och resurser eftersom husen är befintliga. Att riva de befintliga bostäderna skulle innebära en stor ekonomisk förlust för staden, leda till att en viktig samhällsfunktion går förlorad och skulle även vara negativt ur en miljö- och klimatmässig aspekt.

Under planprocessen behöver fördjupade utredningar göras av bland annat verksamhetsbullen, markföreningar, luftföreningar och parkering.

Bakgrund till markanvisningen

Markanvisningsområdet ligger i korsningen Elektrevägen och Västberga allé i Västberga verksamhetsområde. På platsen finns det idag 280 ungdomsbostäder upplåtna med hyresrätt fördelat på sex huskroppar.

Husen uppfördes 2015 av AB Svenska Bostäder, enligt konceptet Snabba hus som går ut på att bygga standardiserade flyttbara modullägenheter. Husen, med lägenheter om 1,5–3 rum och kök, blev klara under våren 2016 och har ett tidsbegränsat bygglov som löper ut 2030.

Snabba hus är ett bostadskoncept som funnits i några år och är ett av stadens svar på bostadsbristen bland unga vuxna. Husen kan monteras ned och flyttas när bygglovet löper ut. De har dock samma livslängd som vanliga hus och kan likväl stå permanent på en och samma plats vilket nu föreslås i Västberga. Eftersom husen uppfördes med tidsbegränsat bygglov så saknas en avgränsning för kvartersmarkens utbredning. Under planprocessen kommer detta utredas tillsammans med frågor som buller, luft- och markföroreningar, dagvatten/skyfallshantering och parkering. I tidigare bygglovsprocess gjordes avsteg från dessa frågor eftersom att bygglovet var tidsbegränsat.

Ytan för markanvisning är i dagsläget detaljplanelagd för idrottsändamål.



Figur 1. Karta som visar befintlig placering av de Snabba hus i Västberga verksamhetsområde

Västberga är en stadsdel med totalt cirka 4 400 bostäder, varav cirka 300 är småhus och övriga bostäder är i flerbostadshus. 64 procent av bostadsbeståndet består av bostadsrätter och 36 procent av hyresrätter.

Ungefär 82 procent av bostäderna är mindre lägenheter med 1–2 rum och kök och cirka tre procent av lägenheterna är större med 4–5 rum och kök¹.

Kring Västberga verksamhetsområde så pågår det flertalet detaljplaneprocesser för bostäder, centrumutveckling etc., se figur 2 nedan.

- Detaljplan P2023-18952: syftar till att utveckla Midsommargårdens centrumverksamhet med utbyggnad av befintlig livsmedelsbutik och 13 nya bostäder.
- Detaljplan P2019-11753: syftar till att pröva en utveckling av kontor, hotell, icke-störande verksamheter och cirka 170 bostäder.
- Detaljplan P2021-03310: syftar till att möjliggöra cirka 84 bostäder intill Folkparksvägen.
- Detaljplan P2017-13952: syftar till att komplettera området med ca 130 lägenheter i flerbostadshus i form av Stockholmshusprojektet.
- Detaljplan P2026-03332: syftar till att möjliggöra cirka 100 hyresrätter vid Tåhättevägen och Sulvägen i Solberga



Figur 2, karta över pågående detaljplaner i närheten av Västberga.

AB Svenska Bostäder (org.nr. 556043-6429) som i dagsläget äger de befintliga byggnaderna föreslås få en markanvisning genom direktanvisning baserat på stadens behov och strategisk

utveckling. De befintliga husen föreslås provas för en permanent lösning på platsen.

Då bolaget är ett av Stockholms stads egna bolag har kontroll av ekonomisk och organisatorisk förmåga inte gjorts.

Bolaget har under de senaste fem åren fått 13 markanvisningar om totalt 1 571 lägenheter.

Tidigare beslut

Aktuellt tjänsteutlåtande är den första redovisningen i detta ärende.

Markanvisning

Markanvisningen till AB Svenska Bostäder gäller 280 lägenheter i flerbostadshus. Kontoret föreslår att bostäderna ska upplåtas med hyresrätt. Marken avses upplåtas med tomträtt.



Figur 3. De befintliga bostadshusen längs Elektravägen

Markanvisning sker enligt de principer som kommunfullmäktige beslutat om i stadens riktlinjer för markanvisning.

Markanvisningen gäller under en tid av tre år från nämndens beslut. Bilparkering ska som regel lösas inom kvartersmarken. Då husen redan finns på platsen kan alternativa parkeringslösningar behöva ses över för att möjliggöra en långsiktig hållbar parkeringslösning. Detta kan till exempel vara parkeringsköp inom andra fastigheter i området.

Bolaget ska stå för alla utredningskostnader som behövs för att husen ska kunna bli permanenta. Eftersom husen redan är

uppförda ansvarar bolaget även för eventuella anläggningar eller kompletteringar som behöver göras på allmän platsmark i anslutning till byggnaderna. Detta krävs för att uppfylla hållbarhetskrav och övriga plankrav så att husen kan bli permanenta.



Figur 4. Föreslagen yta för markanvisning

Exploateringsens innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

Kontoret tecknar markanvisningsavtal med byggaktören enligt detta utlåtande.

Planbeställning

Exploateringen kräver ny detaljplan. Närmare innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

Ekonomiska konsekvenser för staden

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 (i detta tidiga skede) ett positivt nettonuvärde om 17 miljoner kronor motsvarande 126 tusen kronor/ekvivalent lägenhet².

Marken kommer att upplåtas med tomträtt. Exploateringsgraden uppgår till 1,37.

De sammanlagda projektutgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 18,2 miljoner kronor, varav 0,1 miljoner kronor är utgifter före år 2026, det vill säga redan nedlagda utgifter.

Bostäderna tar i anspråk en del av Elektraparken.

Projektutgifterna avser därför främst rekreativa kompensationsåtgärder i form av upprustning av andra delar av Elektraparken. Utgifterna avser även pengar avsatta för eventuella skyfallsåtgärder, ledningsomläggningar och marksanering. Eftersom husen är befintliga så är det svårt att förutse omfattningen på åtgärderna. Kontoret har tagit höjd för det genom extra riskpåslag i kalkylen.

Projektutgifter som redovisas som driftkostnader uppgår till 0,2 miljoner kronor.

Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 113 tusen kronor i fast prisnivå. Detta är i jämförelse med andra motsvarande projekt lägre³. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 198 procent.

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

² Ekvivalent lägenhet motsvarar den sammanlagda tillkommande ytan (bruttoarean) för bostäder, kommersiella lokaler etc. dividerat med 100 (en lägenhet motsvarar 100 kvadratmeter bruttoarea).

³ Nyckeltalet visar projektets nettoutgift/ekvivalent lägenhet inklusive redan nedlagda utgifter.

Budgetkonsekvenser

Projektbudget och försäljningsinkomster

Projektutgifter för projektet beräknas till cirka 18,2 miljoner kronor. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

Budgetkonsekvenser	Ack						
Investering	t.o.m.						
Mnkr	2025	2026	2027	2028	2029	Senare	Totalt
Utgifter inkl. förvärv (-)	0,0	-0,2	-0,7	-1,9	-5,8	-9,6	-18,2
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Nettoutgift (-) /-inkomst	0,0	-0,2	-0,7	-1,9	-5,8	-9,6	-18,2
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

Stadens utgifter/inkomster för exploatering bedöms kunna finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget för år 2026. Behov av medel för åren därefter får beaktas i exploateringsnämndens kommande budgetarbete.

Driftbudget

Projektet bedöms påverka stadens och exploateringsnämndens resultat enligt nedanstående tabell.

Budgetkonsekvenser							
Drift							Kom-
Mnkr	2026	2027	2028	2029	2030	Senare	mentar
Resultatpåverkan ExplN							
Löpande intäkter/kostnader	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max 1,4	
Ej aktiverbara utgifter	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0	totalt 0
Ej aktiverbara inkomster	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0	totalt 0
Internränta	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -0,5	
Avskrivningar	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -0,4	år 2032
Reavinster/förluster	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	totalt 0
Offentliga bidrag upplösning	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	totalt 0
Offentliga bidrag internränta	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
Summa resultatpåverkan nämnd	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0		
Resultatpåverkan TRN+SDN							
Icke offentliga bidrag upplösning	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	totalt 0
Driftskostnader TRN+SDN	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	mellan 0 och -0,1	
Underhållskostnader trafiknämnden	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	mellan 0 och -0,1	

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden beräknas efter genomförandet uppgå till cirka 0,2 miljoner kronor.

Internränta och avskrivningar (kapitalkostnaderna) för exploateringsnämnden beräknas uppgå till cirka 0,9 miljoner kronor det första året och minskar därefter något genom avskrivningar.

Intäkterna för tomträttsavgälder beräknas till cirka 1,4 miljoner kronor per år.

Ekonomiska osäkerheter

Det finns en rad faktorer som kan påverka utformningen och exploateringsgraden (se Risker och osäkerheter). Det är mycket svårt att i detta tidiga skede beräkna omfattningen på stadens utgifter i projektet, främst eftersom husen redan är befintliga. Till exempel, vid ett behov av marksanering kan detta bli mer kostsamt och komplext att hantera jämfört med andra platser som är obebyggda, där staden har större rådgighet över platsen. Detsamma gäller till exempel en skyfallslösning, som kan komma bli mer komplex på grund av de befintliga huskropparna.

Slutsats ekonomi

Projektet bedöms i detta läge ha ett positivt nettonuvärde. Det finns ett antal osäkra parametrar som kan påverka projektekonomi. Det gäller främst osäkerheten kring omfattningen på de investeringar som krävs för att husen ska kunna bli permanenta. Sett till beräknad nettoexploateringsutgift/ekvivalent omfattar projektet förhållandevis små investeringar.

Stadens kalkyl tar höjd för eventuella risker och osäkerheter och med dessa bedöms projektet ha en robust ekonomi och vara mindre känsligt för förändringar.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Exploateringskontoret har bedömt projektet utifrån mål i stadens budget, översiktsplanen och övriga styrdokument. Översiktsplanen anger att området i huvudsak ska vara verksamhetsområde med möjlighet till industri och störande verksamheter, hamn, terminal och viss kommunalteknisk och teknisk försörjning. Gatorna intill bebyggelsen, Elektravägen och

Västberga allé, är i översiktsplanen utpekade som stadsgata av lokal karaktär.

Bostadsbebyggelse

Den aktuella innebär att 280 befintliga ungdomshyreslägenheter blir permanenta.

Jämställdhet och trygghet

Ett jämställdhetsperspektiv ska finnas med tidigt i planeringen i syfte att synliggöra och analysera vilka konsekvenser projektet får för kvinnor och män, flickor och pojkar.

En översiktlig jämställdhetsbedömning kommer att ligga till grund för det fortsatta arbetet och fokus i projektet kommer att vara att skapa trygga och inkluderande miljöer, platser och kopplingar.

I Stockholms stads trygghetsmätningar pekas Västberga ut som ett av de områden i Hägersten-Älvsjö stadsdel som rapporterar högst brottsutsatthet och återkommande problem med otrygghet. Bostäder på platsen bedöms som positivt eftersom Västberga är framförallt ett arbetsplatsområde som skulle gynnas av att få en ökad nattbefolkning. Trygghetsskapande åtgärder ska identifieras och prioriteras under planarbetet.

Barn

All planering och förändringar i den fysiska miljön som berör barn ska bedrivas så att barnrättsperspektivet belyses och beaktas. Projektet ska främja och prioritera att barn ska kunna röra sig tryggt och säkert i området.

Tillgänglighet

Tillgänglighetsfrågorna kommer att utredas i samband med planprocessen. Vistelseytor intill de nya husen och entréer kommer att vara tillgängliga för personer med nedsatt rörelseförmåga.

Miljömässig hållbarhet

Miljömässig bedömning av bebyggelse på platsen och vilka förutsättningar som ska beaktas i det kommande arbetet beskrivs nedan.

Tidig miljöbedömning

De miljökonsekvenser som behöver utredas vidare är bland annat farligt gods och risk. Bebyggelsen angränsar till gator där farligt gods transporteras och befinner sig 25 meter från en drivmedelsanläggning.

En annan aspekt som behöver utredas är störande verksamheter inom Västberga industriområde. I Västberga finns flera anläggningar som sprider lukt och som kan bullra. För att Västberga ska kunna fortsätta vara ett aktivt verksamhetsområde är det viktigt att det finns goda förutsättningar för olika typer av verksamheter och att dessa inte riskerar stängas ner på grund av att till exempel lukt eller buller stör boende i området.

Sannolikheten för föroreningar inom eller i anslutning till bebyggelsen bedöms som låg.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Den befintliga exploateringen ianspråktar delar av det som tidigare var en grusyta som inte hade några ekologiska värden. Ekologisk grönkompensation bedöms därför inte bli aktuell. Däremot är Elektraparken den enda platsen i Västberga med sociotopvärden. I planarbetet behöver det utredas huruvida parkens värden behöver kompletteras med fler funktioner.

Hållbarhetskrav

Bolaget åtar sig att uppfylla kraven enligt "Hållbarhetskrav vid byggande på stadens mark i Stockholm" avseende energianvändning, transporter, biologisk mångfald, materialkrav med mera. Kraven följs upp i Uppföljningsportalen.

AB Svenska Bostäder behöver se över husets energianvändning för att kunna uppfylla Stadens energikrav.

Genomförandefrågor

Tidplan och kommande beslut

Projektet har en preliminär och översiktlig tidplan. Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att pågå i cirka 24 månader.

Detta är sista beslutstillfället för exploateringsnämnden.

Risker och osäkerheter

Husen är befintliga och det kan bli svårt att anpassa bebyggelsen till de förutsättningar som råder för platsen. Det finns risk att husens utformning inte är förenliga med de risker som identifierats, såsom verksamhetsbuller eller riskfrågor vad gäller till exempel farligt gods.

Den parkeringslösning som finns i dag för husen innebär färre parkeringsplatser än vad stadens riktlinjer anger. Eftersom husen redan är byggda utan underjordiska garage behöver alternativa parkeringslösningar ses över såsom möjligheten till parkeringsköp inom andra fastigheter i området samt i relation till övriga mobilitetsåtgärder.

Kommunikation

Kontoret har diskuterat projektet med stadsbyggnadskontoret, stadsdelsförvaltningen och SVOA.

Berörd socialförvaltning har uttryckt att de har behov av bostäder enligt Lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade och/eller Socialtjänstlagen i projektet. Byggaktören är informerad om socialförvaltningens önskemål.

När detta ärende skickas till exploateringsnämnden skickas det också ut till ledamöterna i Hägersten-Älvsjö stadsdelsnämnd.

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret ser positivt på att pröva en permanent lösning för de befintliga husen på platsen. Projektet bidrar till en effektiv användning av stadens mark och resurser eftersom husen är befintliga. Att riva de befintliga bostäderna skulle innebära en stor ekonomisk förlust för staden, leda till att en viktig samhällsfunktion går förlorad och skulle även vara negativt ur en miljö- och klimatmässig aspekt.

Knäckfrågor såsom buller och riskfrågor behöver utredas i ett tidigt skede under planprocessen för att ta reda på vilka åtgärder som behövs för att planen ska vara möjlig att genomföra.

Slut

Bilaga

1. Lönsamhetskalkyl och exploateringsnyckeltal

