

Stadens fokusområden

För att få genomförandekraft i stadsbyggandet pekar översiktsplanen ut ett antal fokusområden i ytterstaden. Satsningen på ett fåtal fokusområden ska ge möjligheter att förbättra den regionala tillgängligheten och stärka dessa stadsdelar som målpunkter. De utpekade fokusområdena är Kista-Järva, Skärholmen, Farsta och Hagsätra-Rågsved. Järva är särskilt prioriterat. Kopplade till dessa finns ett tiotal strategiska samband. Sambanden är betydelsefulla i genomförandet av översiktsplanens intentioner, utbyggnadsstrategi och stadsbyggnadsmål.

Bostadsbyggandet i översiktsplanens fokusområden ska stärka förutsättningarna för kultur och idrottssatsningar, arbetsplatser och företagande, utbildning och service. För att bygga samman staden och minska segregationen ska arbetet med fokusområden för stadsutveckling prioriteras och arbetet med att utveckla de strategiska sambanden som pekas ut i översiktsplanen stärkas. Exploateringsnämnden har en avgörande roll i arbetet.

Exploateringsnämnden ska tillsammans med övriga berörda nämnder organisera, delta i samordningen av och driva arbetet med översiktsplanens fokusområden avseende stadsutvecklingen. Nämnden ska möjliggöra att marknadens aktörer ges långsiktiga förutsättningar att bidra till utvecklingen och säkerställa fortsatt hög genomförandekraft i pågående stadsutvecklingsprojekt. Särskilt fokus ska läggas på att identifiera projekt som kan komma igång i närtid och bidra till områdets förutsättningar och behov på längre sikt.

Ny översiktsplan

Under 2025 inleddes arbetet med en revidering av Stockholms översiktsplan. Arbetet ska utgå från planeringsstrategins slutsatser och bland annat verka för att göra Stockholm mer sammanhållet. Planen tar sikte på år 2060. Under 2026 fortsätter dialogerna och bidrar med viktiga perspektiv och kunskapsunderlag till det fortsatta arbetet. Målet är att kommunfullmäktige antar den nya översiktsplanen under 2028.

Staden har arbetat med fokusområden i drygt tio år och i samband med arbetet med en ny översiktsplan är det angeläget att arbetssätt och resultat utvärderas, samt att eventuell revidering av prioriterade områden ses över. Under året ska det fortsatta arbetet med fokusområden utredas och vid behov ska kommunstyrelsen föreslå förändringar.

Marknadsförutsättningar i stadens fokusområden

Arbetet med att utveckla översiktsplanens fokusområden fortsätter. Samtidigt präglas förutsättningarna fortsatt av ett utmanande marknadsläge. Kombinationen av ökade byggkostnader och en svag prisutveckling på bostadsmarknaden gör att projekt sällan är ekonomiskt hållbara, varken för staden eller byggaktören. Resultatet har blivit att flera planerade projekt pausats eller senarelagts. Projektportföljen har därför anpassats till rådande omvärldsförutsättningar, för att i ökad utsträckning fokusera på genomförbara projekt och för att minska risken för en överproduktion av bostäder på marknader med svag efterfrågan. Detta har också gjorts exempelvis genom att dela upp detaljplaner i mindre delar samt att pröva möjligheter till extern finansiering av investeringar i allmän plats.

Fördelningen mellan upplåtelseformer visar emellertid på en stor övervikt av hyresrätter, vilket på sikt riskerar att leda till en mindre varierad bostadsstruktur. Det är därför viktigt att fortsatt arbeta för att möjliggöra andra boendeformer som kan komplettera bostadsbeståndet över tid.

Fokus Järva

Inriktning

Stadsutveckling inom Fokus Järva innebär stora möjligheter att tillföra nya värdeskapande kvaliteter och bidra med en positiv utveckling i stadsdelarna. En bättre variation i bostadsutbudet med ett särskilt fokus på bostäder med fler rum är prioriterat för att motverka trångboddhet och bidra till att området blir mer attraktivt och tillgängligt för olika grupper av människor, samtidigt som det främjar en levande och hållbar stadsmiljö.

I Fokus Järva genomförs en samlad satsning för utvecklingen av Järva med utgångspunkt i översiktsplanen och inriktningen i stadens budget.

I stadsdelarna förekommer trångboddhet vilket gör att de behöver kompletteras med stora lägenheter och radhus. Området domineras av hyresrätter varför ett större tillskott av bostadsrätter skulle balansera bostadsbeståndet. Det är viktigt att erbjuda en variation av bostäder och boendeformer så att Järvabor har möjlighet att bo kvar i området när deras behov ändras. Prisrimliga bostäder blir extra viktigt här, då medelinkomsten är lägre än i övriga Stockholm.

Exploateringsprojekt inom fokusområdet

Tillsammans omfattar de pågående projekten inom Fokus Järva cirka 15 000 bostäder och 2 000 arbetsplatser inklusive två skolor, fem idrottshallar, flera förskolor och kommersiella lokaler.

Sammantaget befinner sig cirka 6 300 bostäder i genomförande och cirka 2 300 bostäder är i planerarskede. Det finns även cirka 7 900 bostäder i projekt som helt eller delvis saknar förutsättningar för framdrift i nuläget.

Flera projekt som omfattar arbetsplatser så som kontor, restauranger och småindustri planeras genomföras inom de närmsta åren. Utökad samhällsservice är även under planering, bland annat förskolor och två idrottshallar.

Hittills under 2026 har bland annat 642 bostäder börjat byggas varav 238 i ombyggnation och 404 i nybyggnation.

Prioriterade projekt

Exploateringsnämnden samverkar med berörda nämnder och bolag i utvecklingen av Kista som en viktig del i arbetet med Fokus Järva. Utvecklingen av Kista har stor betydelse, både för Stockholmsregionens attraktionskraft och för utvecklingen i närliggande stadsdelar. Nämnden ska även tillvarata potentialen för fler bostäder och arbetsplatser i området samt tillskapa målpunkter i form av till exempel idrott och kultur som bidrar till liv och rörelse under en större del av dygnet.

Arbetet med att ta fram en plan för Kistas framtida utveckling pågår och leds av stadsledningskontoret. Planen kommer innehålla en vision för Kista på sikt och mer konkreta mål och strategier med en tillhörande handlingsplan för berörda bolag och förvaltningar.

Tillsammans med berörda nämnder och bolag ska ett omtag göras av stadsutvecklingen i Husby och Tensta centrum. Arbetet med södra Järva ska stödja en positiv utveckling i Rinkeby, och inkludera utveckling av Knutby bollplan till en modern och attraktiv idrottsanläggning. På sikt ska Hjulsta utvecklas med kopplingar till närliggande stadsdelar.

En områdesanalys visar på en tydlig och positiv utveckling av livsvillkoren i Rinkeby och

Tensta under de senaste åren. Andelen invånare med sysselsättning har ökat, vilket har bidragit till stärkta ekonomiska förutsättningar för många enskilda hushåll. Analysen pekar på att det är viktigt med högkvalitativa och värdeskapande tillägg och åtgärder som bidrar till att minska tendensen till segregering som finns mellan Rinkeby och Tensta i förhållande till Bromsten och Solhem.

För att uppfylla översiktsplanens mål om en sammanhängande stad är det viktigt att arbeta med att minska mentala och fysiska barriärer mellan Tensta, Rinkeby och omgivande stadsdelar. I dalgångarna mellan stadsdelarna behövs fler målpunkter som attraherar besökare från andra delar av staden, exempelvis utveckling av idrottsytor och en stadsdelspark.

Beslut under 2026

Beslut om planläggning av nationellt fotbollscentrum i Kista har fattats. Verksamheten bedöms bidra till en målpunkt av nationella mått som kommer göra avtryck i stadsdelens framtida utveckling och stärka Kista och Järvas attraktionskraft.

Genomförandebeslut har fattats för uppförande av cirka 470 bostäder, 14 000 kvadratmeter kommersiella lokaler och anläggande av en allmän park i östra Kista.

Genomförandebeslut har även fattats för en temalekpark i södra Spångadalen i stadsdelen Tensta. För att ge barn och vuxna i de omkringliggande områdena möjlighet att påverka den fortsatta planeringen av temalekparken har ett omfattande dialogarbete genomförts. Satsningen är ett exempel på socialt hållbar stadsutveckling som bidrar till att stärka sambandet mellan Tensta, Rinkeby och Bromsten och till att bygga samman staden. Temalekparken är också en satsning på platsutveckling med målet att bidra till ökad attraktivitet för att i förlängningen stärka marknadsförutsättningarna för nya bostäder i området.

Genomförandebeslut har fattats för ett nytt LSS-boende med sex lägenheter i stadsdelen Husby.

Under 2025 har en strukturskiss över bebyggelsepotential för cirka 1 000 bostäder inom Rinkeby färdigställts. Arbetet med en liknande strukturskiss över bebyggelsepotentialen inom Tensta har påbörjats och väntas vara färdig under 2026.

I juni togs ett första spadtag för 121 hyresrätter och sex LSS-bostäder vid Spånga station.

Exploateringsnämnden har i Stockholms stads budget för 2026 fått i uppdrag att utveckla processen med att detaljplanlägga innan markanvisning. Mot bakgrund av detta har inriktningsbeslut fattats för framtagande av detaljplan för nybyggnad av cirka 30 lägenheter i flerbostadshus utmed Solhems Hagväg i stadsdelen Solhem i Spånga. Markanvisning planeras ske år 2028.

På gång under året

- Byggstart av ny idrottshall i Akalla. Hallen beräknas stå klar under 2027. Intill den planerade idrottshallen ligger Stenhagens bollplan som är planerad att rustas upp.
- Upprustning av Akalla torg, Erikslundsparken i Tensta, Nidarosparken i Husby, Gullingeparken i Tensta och tre torg i Husby centrum.
- Förslag till detaljplan för ny bebyggelse för industriverksamhet och serverhallar i Akalla ställs ut på granskning.
- Ombyggnation av Kämpingeskolan i centrala Tensta till nytt förvaltningskontor.

Fokus Skärholmen

Inriktning

Fokus Skärholmen blev tidigt utpekat som profilprojekt för social hållbarhet. Under 2025 har ett arbete gjorts för att anpassa arbetssättet mer till den modell för socialt värdeskapande analys som staden numera jobbar efter i alla projekt. Problem med trångboddhet för barnfamiljer är som högst i Järva och Skärholmen. Trångboddhet ska motverkas och stadens planering utgår ifrån att minska risken att det blir brist på bostäder med många rum för resurssvaga grupper.

Skärholmen har även en viktig regional funktion. Satsningar på ny infrastruktur möjliggör denna utveckling.

Exploateringsprojekt inom fokusområdet

För närvarande omfattar Fokus Skärholmen cirka 9 500 bostäder i avslutade och pågående projekt. Fler bostäder innebär dessutom att det behövs fler förskolor, skolor, idrottshallar, arbetsplatser och gröna mötesplatser. Satsningar görs också på utveckling av befintliga torg, parker, gång- och cykelbanor.

Antalet bostäder i gemförande uppgår till cirka 2 300, cirka 3 100 i planering varav 600 är pausade. Därutöver finns ytterligare cirka 3 000 bostäder i genomförande som saknar förutsättningar för framdrift och 700 bostäder som slutredovisats.

Hittills under 2026 har bland annat 441 bostäder markanvisats, 387 bostäder i detaljplaner ställts ut på granskning och 640 bostäder i detaljplaner som godkänts eller antagits i stadsbyggnadsnämnden.

En bedömning är att marknadsdjupet för nyproduktion av bostäder i Skärholmen är cirka 150–200 bostäder per år, varav cirka hälften i hyresrätt och hälften i bostadsrätt. En viss överplanering bör finnas för år längre fram i tiden då tidplaner och investeringar tenderar att skjutas fram i tid.

Prioriterade projekt

Staden verkar för att Spårväg Syd fullföljs och att berörda kommuner, Region Stockholm och staten fortsatt bär sin andel av kostnadsfördelningen.

Under de senaste åren har en anpassning av planeringen av utbyggnaden av projekten inom Fokus Skärholmen skett utifrån att marknadsförutsättningarna förändrats. Det har även skett mycket arbete med att prioritera genomförbarhet, bland annat genom att säkerställa framdrift i projekt som har goda förutsättningar samt genom att bryta ut etapper i projekt som är svårare att genomföra som helhet. Detta arbete fortgår under 2026.

Kontoret jobbar med trygghet under byggtiden i form av utökade trygghetsronder och justeringar efter behov i den egna entreprenaden inom projektet Söderholmen. Information om processer, mallar och erfarenheter kring trygghet under byggtid samt rättvist byggande kommer även delas med fastighetsägare i Skärholmen.

Beslut under 2026

Genomförandebeslut har fattats för byggnation av cirka 80 hyreslägenheter, 15 bostäder i

radhus och mindre upprustning och ombyggnation av gator i projektet Sigbardiorden i Bredäng. Projektet ligger väl i linje med stadens inriktning i Fokus Skärholmen och mål i budget. Det är positivt att projektet bidrar med större bostadslägenheter i Skärholmen samt radhus i ett område som domineras av hyreslägenheter.

Genomförandebeslut har också fattats för byggnation av cirka 85 hyreslägenheter, varav sex LSS-bostäder och tio bostäder i radhus i projektet Järnbärvägen i Bredäng. Projektet innebär ett viktigt tillskott av radhus, då småhus i dagsläget endast utgör cirka sju procent av bostadsbeståndet i Bredäng. Även om projektet tillför ytterligare hyresrätter bidrar det samtidigt till en ökad andel bostadsrätter och småhus, vilket ger en mer varierad bostadsstruktur i området.

I april 2025 såldes Sättra centrum på exekutiv auktion. Exploateringsnämnden har under året, tillsammans med stadsbyggnadsnämnden, återupptagit planeringsarbetet för utveckling av centrum tillsammans med den nya ägaren.

På gång under året

- Byggnation av ny ishall på Sättra idrottsplats pågår.
- Grönytan öster om korsningen Vårholmsbackarna och Stångholmsbacken, Lillholmsparken, utvecklas till en ny park. Lillholmsparken ingår i stadsutvecklingsprojektet Stångholmsbacken.
- Under våren 2026 rustades grönområdet mellan Johannesdalsbadet och Söderholmsskolan upp. Parken har nu fått ny belysning, ett utegym i trä och en utsiktsplats med bänkar.
- I Norra Ekholmsvägen avslutas stadens förberedande arbeten under hösten och byggaktören planerar att tillträda. Fokus ligger på större lägenheter med upp till fyra rum och kök för att möta behovet av fler större hyresrätter.
- Förberedande entreprenad är utförd i Bredängsvägen inom Mälaräng etapp 1 där byggaktören tillträder vid årsskiftet.

Fokus Hagsätra-Rågsved

Inriktning

Hagsätra och Rågsved har stora stadsutvecklingsmöjligheter, bland annat genom den kapacitetsökning som utbyggnaden av tunnelbanan innebär. Ny bebyggelse placeras i första hand i kollektivtrafik och centrumnära lägen, på markparkerings- och längs befintliga gator. Tillgängligheten till omgivande naturområden och stadsdelar behöver förbättras.

Det finns områden där den fysiska stadsutvecklingen är av särskild betydelse, inte minst för att stärka sambanden och bygga samman staden. I kommande arbete med stadsutveckling i Rågsved är det viktigt att arbeta med att minska mentala och fysiska barriärer inom stadsdelen och mot andra stadsdelar samt att arbeta strategiskt kring utvecklingen av huvudgatorna Bjursätragatan och Rågsvedsvägen. Vidare är det viktigt att arbeta med att stärka det i Översiktsplanen utpekade strategiska sambandet Rågsved-Högdalen-Bandhagen men även kopplingen mellan Hagsätra och Rågsved. Avsikten är att minska segregation och social utsatthet genom att stärka sambanden mellan områdena, stärka serviceutbudet, bredda bostadsutbudet, säkra och tillgängliggöra naturvärden samt skapa bättre förutsättningar för gång-, cykel- och kollektivtrafik.

Exploateringsprojekt inom fokusområdet

Inom Fokus Hagsätra Rågsved pågår en omfattande stadsutveckling med cirka 3 000 nya bostäder, fler målpunkter och verksamheter med fokus på socialt värdeskapande stadsutveckling. Cirka 630 bostäder har färdigställts, cirka 1 400 bostäder befinner sig i aktivt planarbete, medan cirka 670 bostäder ingår i pausade eller uppskjutna stadsutvecklingsprojekt. Därutöver finns en ytterligare potential om minst cirka 310 bostäder.

Hittills under 2026 har bland annat 325 bostäder i detaljplaner ställts ut på granskning.

Prioriterade projekt

En viktig del framåt är att ytterligare stärka samverkan mellan berörda förvaltningar och aktörer, med en gemensam bild av prioriteringar och investeringar. Genom tydligare prioriteringar och samordning kan resurser riktas mot de insatser som har störst potential att bidra till projektets mål och samtidigt vara genomförbara i närtid. Under 2026 kommer även områdesanalysen för fokusområdet att uppdateras, vilket utgör ett viktigt underlag för fortsatt inriktning, prioriteringar och avvägningar inom stadsutvecklingsprojektet.

Beslut under 2026

En plan för förtätning genom stadsradhus har påbörjats inom ramen för exploateringsnämndens ansvarsområde. Inom ramen för detta arbete har ett konceptradhus, så kallat stockholmsradhus, med fokus på rimlig prissättning och överkomliga hyror tagits fram. Syftet med att utveckla ett konceptradhus anpassat för kompletteringsbebyggelse är tanken att utnyttja marken mer effektivt i redan bebyggda områden, särskilt där bebyggelsegraden idag är låg men tillgången till kollektivtrafik är god.

Mot denna bakgrund har exploateringsnämnden under våren beslutat om markanvisning för 20 hyreslägenheter i stadsradhus i projektet Ormkärr i Hagsätra. Att markanvisningen sker inom Hagsätra Rågsveds fokusområde anses ligga i linje med stadens mål om att möjliggöra för kompletteringsbebyggelse inom fokusområden samt målsättningen om att stärka möjligheterna för fler hushåll att kunna efterfråga ett boende i småhus.

Genomförandebeslut har fattats för projekt Bjursätragatan i Rågsved som omfattar cirka 320 bostäder. Exploateringsnämnden har också godkänt sju separata överenskommelser om exploatering för genomförandet av Västra Hagsätra som nu omfattar cirka 330 bostäder, utveckling av Hagsätra centrum, ny förskola om sju avdelningar samt ny kyrkobyggnad.

På gång under året

- Byggstart av ny idrottshall i Rågsved, Bäverdalens idrottshall, ny is- och idrottshall vid Hagsätra IP och ett nytt förvaltningskontor i Rågsved.
- Inom projektet Bjurbäcken planteras nya träd längs Bjursätragatan.
- För att öka tillgängligheten till Rågsveds naturreservat samt en naturlekplats i naturreservatet anläggs en trappa. Naturlekplatsen är så kallad grönkompensation för bostäderna i projektet.

Farsta

Inriktning

Farsta har ett strategiskt läge i söderort med stora stadsutvecklingsmöjligheter och många kvaliteter som ska tillvaratas och utvecklas. Stadsdelen är viktig i utvecklingen av söderort där 2013 års Stockholmsförhandling och satsningar på tunnelbanan möjliggör omfattande bostadskompletteringar. Det är viktigt att skapa levande stadsmiljöer och att tydliggöra och utveckla kopplingar till omkringliggande stadsdelar och grannkommuner.

Det finns områden där den fysiska stadsutvecklingen är av särskild betydelse, inte minst för att stärka sambanden och bygga samman staden. Området mellan Farsta strand, Högdalen och Rågsved ska utvecklas och därigenom bidra till Fagersjös utveckling. Avsikten är att minska segregation och social utsatthet genom att stärka sambanden mellan områdena, stärka serviceutbudet, bredda bostadsutbudet, säkra och tillgängliggöra naturvärden samt skapa bättre förutsättningar för gång, cykel och kollektivtrafik. Som ett viktigt inslag för att minska barriäreffekter ska bostadsbyggande i Magelungens strand påskyndas.

Exploateringsprojekt inom fokusområdet

I Farsta planeras en mängd stora och små exploateringsprojekt med fokus på utveckling av bostäder, skolor, förskolor, parker, idrott, kultur och förbättringar av gatu- och parkmiljöer. Flera projekt är redan inflyttade och färdigställda. Drygt 4 700 bostäder är i genomförandeskede. Drygt 6 000 bostäder är i planeringsskede och ytterligare bostäder finns i ett tidigt utredningsskede. Detta omfattar sammantaget knappt 50 olika projekt, totalt 13 700 bostäder.

Utöver exploateringsprojekten pågår många andra typer av stadsutvecklingsprojekt på de olika förvaltningarna.

Detaljplanen som möjliggör ett nytt häkte i Larsboda verksamhetsområde har varit på samråd. Totalt kan cirka 200 platser med klienter tillskapas i häktesanläggningen och cirka 170 nya arbetsplatser i verksamhetsområdet.

Hittills under 2026 har 134 bostäder färdigställts, 100 bostäder ingått i pågående planarbete, 135 bostäder i detaljplan som antagits av stadsbyggnadsnämnden och 57 bostäder markanvisats.

Prioriterade projekt

Kommande stadsplanering i Farsta fokuserar på en ökad blandning av upplåtelseformer, lägenhetsstorlekar och bostadstyper, med särskilt fokus på Hökarängen och Fagersjö, för att motverka trångboddhet och segregation. I det arbetet är det också viktigt att tillgodose behovet av fler seniorbostäder och en bättre integration av utsatta målgrupper i befintliga bestånd.

Projekt inom fokusområdet har varierande förutsättningar för att komma vidare under året, prioriteringar av projekt kommer därför göras med hänseende till genomförbarhet i kombination med att få fram en bra balans av olika upplåtelseformer och lägenhetsstorlekar inom hela stadsdelsområdet.

Beslut under 2026

Under våren har kommunfullmäktige beslutat om att inrätta Majroskogens naturreservat. Syftet är att bevara, utveckla och tillgängliggöra ett tätortsnära naturområde av stor betydelse för allmänhetens friluftsliv, skogskänsla, naturupplevelser, folkhälsa och pedagogik.

I maj fattade även kommunfullmäktige beslut om att skydda Gökdalen som biotopskyddsområde. Gökdalen är beläget mellan Hökarängen och Högdalen, söder om Örbyleden. Syftet med biotopskyddet är att bevara och på sikt utveckla de naturvärden och den biologiska mångfald som är knutna till de äldre trädmiljöerna i området.

Stockholms stad har tagit fram ett förslag på ny detaljplan för Högdalstopparna för att säkra områdets användning som frilufts- och rekreationsområde. Lämpliga platser för kolonilotter har också studerats. Förslaget har varit på samråd under våren 2026.

På gång under året

- Upprustning av Fagersjö lekplats, Karlandaplan och Farstagången i Farsta centrum, med fler träd, sittplatser och grönska.
- En helt ny parkleksbyggnad i Fagerlid i Hökarängen beräknas vara klar hösten 2026