

Handläggare
Stefan Andersson Modig
08-508 264 21**Till**
Exploateringsnämnden
2026-10-15

Tillägg till överenskommelse om exploatering för bostäder inom fastigheten Sättra 2:1 i Mälarhöjden med Klövern Holding 146 AB

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden godkänner för sin del tillägg till överenskommelse om exploatering inom fastigheten Lådmakaren 1 med Klöver Holding 146 AB samt föreslår att kommunfullmäktige godkänner tillägg till överenskommelsen och ger exploateringsnämnden rätt att träffa tillägg till överenskommelsen.

Jonas Claeson
Tf. biträdande förvaltningschefBritta Eliasson
AvdelningschefLouise Bill
Enhetschef**Exploateringskontoret**
Projekt västFleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 264 21
Växel 08-508 276 00
stefan.andersson.modig@stockholm.se
exploateringskontoret.expl@stockholm.se
Org nr 212000-0142
start.stockholm

Sammanfattning

Ärendet gäller ett tillägg till överenskommelse om exploatering inom Sättra 2:1, Mälaräng etapp 1, för att möjliggöra upplåtelse av del av bostäderna med hyresrätt i stället för bostadsrätt.

Överenskommelse om exploatering har tecknats med Klöver Holding 146 AB i enlighet med beslut i kommunfullmäktige den

16 juni 2025 (KS 2025/541). Bolaget tillträdde marken i två steg, den 1 december 2025 och den 1 april 2026. Efterfrågan på bostadsrätterna har visat sig vara lägre än bedömt och bolaget har därför önskat att få upplåta delar av bostäderna med hyresrätt. Tanken är att överlåta marken till en annan aktör för uppförande av omsorgsboende för äldre.

Ekonomi i ärendet redovisades i samband med reviderat genomförandebeslut, beslutat av kommunfullmäktige den 25 maj 2026 (KS 2026/307).

Exploateringskontoret bedömer att det finns utrymme för och behov av bostäder för äldre i stadsdelen. Ändringen innebär ett avsteg från målet att tillföra bostadsrätter för en större variation av upplåtelseformer i området, men kontoret ser att det är angeläget att projektet kan genomföras och ser därför positivt på förslaget tillägg till överenskommelsen.

Bakgrund till överenskommelsen

Fokus Skärholmen är en satsning som syftar till en bred utveckling av stadsdelsområdet Skärholmen och avsikten är att tillföra stadsdelarna nya bostäder och förbättrade stadskvaliteter. En avgörande målsättning är också att stärka den sociala hållbarheten i stadsdelsområdet. I projektet prövas nya arbetsprocesser där större och mer generella detaljplaner tagits fram och markanvisningar sker i vissa fall när detaljplanen är antagen.

Aktuell plats, som ligger på gränsen mellan Bredäng och Mälarhöjden, är en del av projektet Mälaräng som ingår i Fokus Skärholmen. Platsen ingår i Detaljplan för Sätra 2:1 m m (Mälaräng), Dp 2016-15389, som fick laga kraft 6 augusti 2020.

För det område som överlåtits till Klöver Holding 146 AB (Mälaräng etapp 1) redovisar detaljplanen bostadsändamål där centrumverksamhet är tillåten i bottenvåning och parkering i garage i källarvåning och under bostadsgård. Genomförande av etapp 1 påbörjades då groventreprenad genomfördes 2022–2024, i enlighet med genomförandebeslut taget i kommunfullmäktige den 2 september 2019 (KS 2019/743).



Utsnitt ur illustration över detaljplan för Mälaräng. Aktuellt område markerat med blå linje.

Genomförandet av övriga delar av projektet Mälaräng (etapp 2) avvaktar, i enlighet med beslut i kommunfullmäktige den 25 maj 2026, till dess att de genomförandemässiga förutsättningarna har förbättrats.

Tidigare beslut

Detaljplan för Sättra 2:1 (Mälaräng) vann laga kraft den 6 augusti 2020. Projekt Mälaräng är en del av Fokus Skärholmen. Nedan listas tidigare beslut för Fokus Skärholmen och Mälaräng.

<u>Tidigare beslut Fokus Skärholmen och projekt Mälaräng</u>		
Datum	Nämnd/ Kontor	Beskrivning
2015-10-27	ExplN	Utredningsbeslut på delegation inom exploateringskontoret
2015-12-10	SBN	Start-PM Fokus Skärholmen
2016-03-22	ExplN	Utredningsbeslut för Fokus Skärholmen
2016-11-10	ExplN	Markanvisning till ankarbyggare för 5 större utredningsområden – Vårbergsvägen, Skärholmsdalen (tidigare Södra Skärholmsvägen), Mälaräng, Ålgrytevägen och Kråksätra (tidigare Björksätravägen/Kråksätrabacken).
2017-09-04	KF	Inriktningsbeslut för Fokus Skärholmen
2018-12-14	SBN	Godkännande av detaljplan
2019-09-02	KF	Reviderat inriktningsbeslut för Fokus Skärholmen
2019-09-02	KF	Genomförandebeslut Mälaräng
2019-09-02	KF	Antagande av detaljplan (laga kraft 2020-08-06)
2020-10-15	ExplN	Markanvisning till RAW Property AB om ca 80 bostäder upplåtna med bostadsrätt eller äganderätt. (Tillbakalämnad)
2021-12-16	ExplN	Markanvisning till TB-Gruppen Projekt AB om ca 43 bostäder upplåtna med bostadsrätt. (Tillbakalämnad)
2024-12-12	ExplN	Markanvisning till Klöver Holding 146 AB om ca 86 bostäder upplåtna med bostadsrätt.
2025-06-16	ExplN och KF	Överenskommelse om exploatering med Klöver Holding 146 AB
2025-12-11	ExplN	Lägesredovisning Fokus Skärholmen
2026-05-25	ExplN och KF	Reviderat genomförandebeslut Mälaräng. Förnyade markanvisningar till Sveafastigheter och Botrygg.

Tillägg till överenskommelse om exploatering

Bolaget har arbetat med försäljning av bostadsrätter i projektet sedan en tid innan tillträdet. Efterfrågan har visat sig inte vara

tillräckligt hög för att få igång produktion av båda kvarteren. Byggaktören har därför önskat få möjlighet att upplåta delar av bostäderna med hyresrätt i stället för bostadsrätt med avsikten att överlåta marken till en annan aktör för uppförande av omsorgsboende för äldre. Föreslaget tillägg till överenskommelse om exploatering medger därför att ett av de två ingående kvarteren, kv Lådmakaren, kan upplåtas med antingen bostadsrätt eller hyresrätt för vård- och omsorgsboende.

Ekonomiska konsekvenser för staden

De ekonomiska konsekvenserna för staden redovisades i samband med beslut i kommunfullmäktige den 16 juni 2025 om överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark. Fastigheterna är bildade och har tillträtts av bolaget. Föreslaget till tillägg innebär inga förändringar av de ekonomiska konsekvenserna för staden.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Föreslaget tillägg till överenskommelse om exploatering innebär delvis ett avsteg från målet att skapa en större variation av upplåtelseformer i stadsdelen Bredäng genom att tillföra bostadsrätter. Måluppfyllelsen i övrigt redovisas i beslut i kommunfullmäktige den 16 juni 2025 om överenskommelse om exploatering.

Genomförandefrågor

Tidplan

Bolaget planerar sin byggstart till år 2027 och första inflyttning bedöms till år 2029.

Kommunikation

Föreslaget är avstämt med äldreförvaltningen. Fastigheten ligger inom Hägersten-Älvsjö stadsdelsområde som i enlighet med den stadsövergripande äldreboendeplanen för 2026 har ett stort behov av fler vård- och omsorgsboenden för äldre.

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret ser positivt på förslaget till tilläggsavtal då det bidrar till att byggnation kan påbörjas relativt snabbt på platsen och att etappen kan slutföras. Exploateringen i de aktuella kvarteren bidrar sammantaget fortsatt till målet om en ökad blandning av boendetyper och bostadsstorlekar i alla delar av staden och bidrar till att uppfylla målen om social hållbarhet i projekt Mälaräng.

Slut

Bilaga

1. Tillägg till överenskommelse om exploatering