

Handläggare
Philip Feng
08-508 876 73**Till**
Exploateringsnämnden
2026-10-15

Slutredovisning av utbyggnad för industri inom fastigheten Älvsjö 1:1 i Rågsved med Green Storage

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden godkänner slutredovisningen av utbyggnad för industri inom fastigheten Älvsjö 1:1 i Rågsved med Green Storage.

Jonas Claesson
Tf. biträdande förvaltningschefJenny Linné
Avdelningschef

Sammanfattning

Projektet Rågsvedsvägen industri beläget vid Rågsvedsvägen inom Rågsved, omfattar en lagerlokal som uppförts av Green Storage samt grönkompensationsåtgärder som staden har genomfört.

Den markanvisade ytan var ursprungligen avsedd för en lokal för maskinuthyrningsverksamhet åt Itex. Efter att Itex hade förvärvat marken från staden sålde bolaget fastigheten vidare till Green Storage till följd av ekonomiska svårigheter.

Exploateringskontoret
Projekt sydFleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 876 73
Växel 08-508 276 00
philip.feng@stockholm.se
exploateringskontoret.expl@stockholm.se
Org nr 212000-0142
start.stockholm

Inom projektet har staden bekostat en mindre ledningsflytt som Stockholm Vatten och Avfall, SVOA, har genomfört för att möjliggöra byggnation på kvartersmarken. Som grönkompensationsåtgärd har staden anlagt en naturstig och ett utegym.

Projektets mål, att tillföra verksamheter och utföra grönkompensationsåtgärder för ianspråktagen mark, bedöms ha uppfyllts.

De sammanlagda utgifterna för projektet till och med juli 2026 uppgår till 10,4 miljoner kronor, vilket innebär en avvikelse på 2,5 miljoner kronor jämfört med genomförandebeslutet. De ökade kostnaderna beror bland annat på den höga inflationen under den period då staden genomförde sina arbeten samt på att kostnaden för ledningsflytten blev högre än vad SVOA hade uppgett inför genomförandebeslutet.

Bakgrund

Projektet Rågsvedsvägen industri är beläget vid Rågsvedsvägen i Rågsved. Ursprungligen utgick planeringen för att marken skulle användas för Itex maskinuthyrningsverksamhet, och inrymma både bebyggelse samt ytor för uppställning och körytor. Efter försäljningen av marken till Itex överlät dessa dock den i stället till Green Storage, som uppförde lagerlokaler på fastigheten.

Platsen var tidigare planlagd som parkmark och idrottsmark. Den nya detaljplanen medger verksamheter och kontor.

Markanvisning till Itex beslutades av exploateringsnämnden 2013-02-07. En överenskommelse om exploatering har tecknats med Itex 2021-05-07. På grund av marknadsläget och svårigheterna att bedriva maskinuthyrningsverksamheten sålde Itex senare marken vidare till Green Storage under våren 2023, som därefter uppförde lagerlokaler på fastigheten.

Stadens del av projektet har bland annat bestått av att frigöra kvartersmarken, genom att bekosta flytt av en mindre vattenledning tillhörande SVOA. Staden har även anlagt en naturstig i syfte att stärka den gröna kopplingen mellan Rågsveds naturreservat och Hagsätra naturreservat.

Inom det markanvisade området fanns tidigare en fotbollsplan. I samband med exploateringen togs fotbollsplanen bort och

projektet har därför tillfört idrottsfunktioner i form av ett utegym i närområdet.

Projektet har tillsammans med projektet Bjurbäcken, som ligger inom närområdet, haft en gemensam entreprenad för utveckling av naturlekplats, utegym och naturstig.

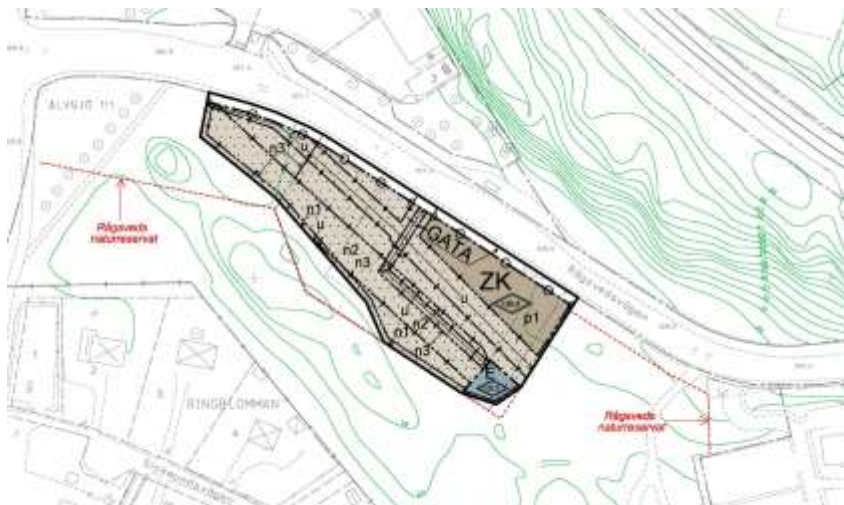


Figur 1. Karta med projektets geografiska läge inringat i rött

Projektbeskrivning och genomförande

Green Storage har uppfört en lagerlokal om cirka 3 300 kvm BTA inom del av Älvsjö 1:1, idag fastigheten Bävertanden 1, längs Rågsvedsvägen i enlighet med detaljplanen. Fastigheten omfattar cirka 835 kvm tomtareal för bebyggd industrimark samt cirka 3 787 kvm tomtareal för obebyggd mark.

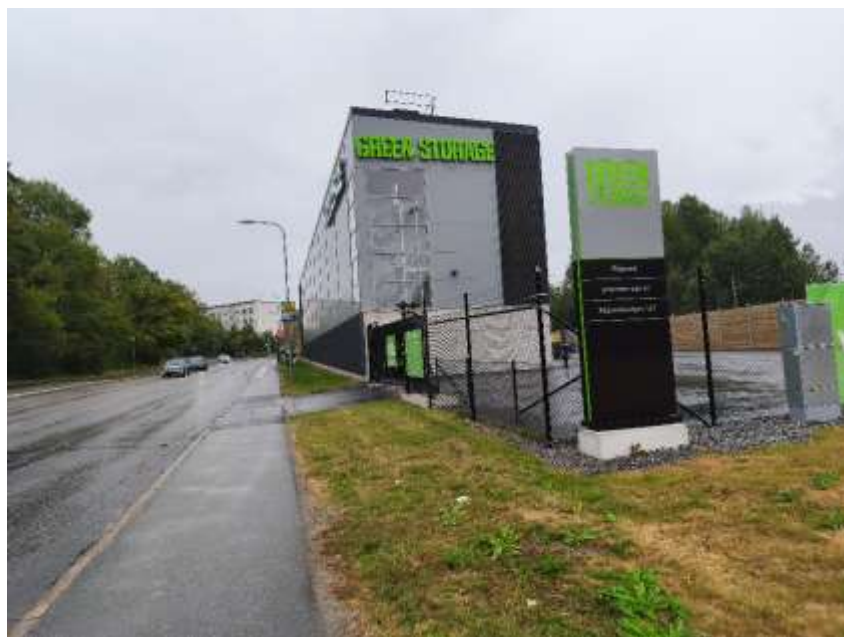
Lagerlokalen var färdigbyggd under våren 2025.



Figur 2. Detaljplan för projektet Rågsvedvägens industri



Figur 3. Green Storage lagerlokal



Figur 4. Green Storage lagerlokal

Projektet har genomförts enligt nedan tidplan:

Datum	Beslut/aktivitet
2011-12-12	Utredningsbeslut
2013-02-07	Beslut om markanvisning
2013-03-14	Inriktningsbeslut på delegation
2014-12-11	Beslut om start-promemoria (SBN)
2021-01-10	Genomförandebeslut på delegation
2021-03-09	Detaljplanen vinner laga kraft
2021-05-07	Ö.k. om exploatering
2021 (höst) – 2022 (vår)	Flytt av en mindre SVOA-ledning (som ExplN beställt)
2023 september- 2024 april	Grönkompensationsåtgärder (naturstig, utegym och naturlekplats) Gemensam entreprenad med projektet Bjurbäcken.
2023 (november)	Byggstart på kvartersmark Green Storage
2023 (december)	Påträffad vattenledning där byggnad ska stå
2024 februari – 2024 juni	SVOA projekterar, planerar och flyttar vattenledning
2024 augusti- 2025 april	Byggnation av kvartersmark Green Storage

Detaljplanen antogs 2020-11-26 och vann laga kraft 2021-03-09.

Under perioden hösten 2021 till våren 2022 genomförde SVOA en flytt av en mindre vattenledning som staden bekostade för att frigöra kvartersmarken inför den planerade byggnationen.

Green Storage påbörjade markentreprenaden i slutet av 2023. I samband med markarbetena påträffades en vattenledning inom kvartersmarken, i det område där bebyggelsen skulle uppföras. Detta medförde en försening av projektet eftersom ledningen behövde flyttas innan byggnationen kunde fortsätta. Den påträffade ledningen var en annan ledning än den som SVOA tidigare flyttat på stadens bekostnad.

I detaljplanen är u-området placerat inom det område där vattenledningen bedömdes vara belägen, utanför den planerade bebyggelsen. Bedömningen baserades på uppgifter från SVOA. Vid markarbetena konstaterades att vattenledningens faktiska läge avvek från det redovisade läget. Under detaljplaneprocessen hade SVOA inte uppmärksammat staden på denna avvikelse.

Mot denna bakgrund genomförde SVOA ledningsflytten på egen bekostnad. Projektering, undersökning och planering av ledningsflytten påbörjades i februari 2024 och flytten färdigställdes i juli 2024. SVOA hanterade även de merkostnader som uppstod för Green Storage till följd av förseningen av byggnationen.

Efter att ledningen hade flyttats kunde Green Storage fortsätta byggnationen. Lagerlokalen färdigställdes i april 2025, vilket innebär en försening med några månader jämfört med den ursprungliga planen.

Staden genomförde grönkompensationsåtgärder i form av en naturstig och ett utegym. Åtgärderna syftade till att kompensera för den fotbollsplan som togs i anspråk av projektet samt att stärka den gröna kopplingen mellan Hagsätra naturreservat och Rågsveds naturreservat.

Åtgärderna genomfördes genom en gemensam entreprenad tillsammans med projektet Bjurbäcken. Inom ramen för entreprenaden finansierade projektet naturstig och utegym, medan projektet Bjurbäcken finansierade en naturlekplats. Entreprenaden påbörjades i september 2023 och avslutades i april 2024.

Måluppfyllelse

Projektet ligger i linje med stadens mål om att tillskapa nya arbetsplatser i Söderort. Kontoret bedömer att målet är uppfyllt genom de arbetsplatser som har tillskapats i samband med etableringen av lagerlokalen.

Projektet har även omfattat grönkompensationsåtgärder. Genom den gemensamma entreprenaden med projektet Bjurbäcken har en naturstig, ett utegym och en naturlekplats anlagts. Åtgärderna har bidragit till ökade möjligheter till rekreation och lek samt till att stärka den gröna kopplingen mellan Hagsätra naturreservat och Rågsveds naturreservat. Naturlekplatsen utgör även ett tillskott till områdets möjligheter för barns lek och vistelse. Kontoret bedömer att målet om grönkompensation är uppfyllt.

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning, som visar att projektet inte bedöms medföra någon betydande miljöpåverkan på närområdet.

Bolaget har förbundit sig att uppfylla krav samt eftersträva mål enligt stadens program för miljö och energi.

Ekonomi Investering

De sammanlagda utgifterna uppgår till 10,4 miljoner kronor. Utgifterna avser främst flytt av en mindre vattenledning samt genomförande av grönkompensationsåtgärder.

Marken har sålts och försäljningsinkomsten uppgick till 8,8 miljoner kronor. Nedanstående tabell redovisar utfallet jämfört med genomförandebeslutet på delegation, i miljoner kronor.

Utgifter	Utfall	Budget enligt Genomförand ebeslut på delegation	Avvikelse
Allmän platsmark och kvartersmark (totalt)	10,4	7,9	-2,5
- Ledningsflytt	4,144	2,1	-2,044
- Grönkompensations åtgärder	3,464	2,7	-0,764
Inkomster			
Försäljning av mark	8,8		

Genomförandebeslut togs på delegation, då projektets beräknade utgifter vid beslutstillfället uppgick till 7,9 miljoner kronor.

Under projektets genomförande har utgifterna ökat, bland annat till följd av den generella kostnadsökningen inom byggsektorn under perioden 2021–2023, då hög inflation medförde ökade priser på bland annat material, entreprenader och tjänster.

Kostnaden för den mindre ledningsflytten blev högre än vad SVOA tidigare hade uppgett och uppgick till 4,1 miljoner kronor.

Kostnaden för grönkompensationsåtgärderna uppgick till 3,4 miljoner kronor, vilket är 0,7 miljoner kronor högre än beräknat. Åtgärderna har genomförts eftersom de bedömts vara angelägna för att tillföra kvaliteter på allmän plats i samband med exploateringen. Övriga utgifter består av mindre kostnadsposter och har inte medfört några större avvikelser jämfört med genomförandebeslutet. Sammantaget uppgår avvikelsen i projektet till 2,5 miljoner jämfört med genomförandebeslut.

Drift

Drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområde som uppkommer till följd av genomförandet av projektet beräknas påverkas marginellt. Kapitalkostnaderna¹ uppgår till 0,48 miljoner kronor per år.

Riskfaktorer

Projektet har påverkats av ett antal riskfaktorer som har medfört konsekvenser för såväl projektets tidplan som ekonomi. Riskerna har bland annat varit kopplade till oförutsedda omständigheter i marken samt ökade entreprenadkostnader. Dessa omständigheter har inneburit behov av ytterligare åtgärder och medfört kostnader och tidsförskjutningar som inte fullt ut kunde förutses i projektets planering.

Nedan redovisas de huvudsakliga riskfaktorer som har påverkat projektets genomförande.

Oförutsedd vattenledning

En oförutsedd omständighet i projektet var att en större vattenledning tillhörande SVOA fanns kvar inom kvartersmarken. Projektets planering utgick från uppgifter i samlingskartan samt den information som hade lämnats av SVOA. En mindre vattenledning som staden kände till hade

tidigare flyttats av SVOA på stadens bekostnad för att frigöra kvartersmarken.

När den större vattenledningen påträffades behövde ansvarsförhållandena för den kvarliggande ledningen utredas. Det konstaterades att SVOA ansvarade för att hantera ledningen och genomföra den nödvändiga ledningsflytten. SVOA:s efterföljande arbete med planering, projektering och genomförande av ledningsflytten medförde att Green Storages byggnation försenades med ett par månader och påverkade därmed projektets tidplan.

Ökade entreprenadkostnader

Projektet har även påverkats av ökade entreprenadkostnader, bland annat till följd av det rådande marknadsläget och generella kostnadsökningar inom byggsektorn under projektets genomförande. Lednings- och grönkompensationsåtgärder medförde högre kostnader än beräknat, vilket bidrog till projektets kostnadsavvikelse, som beskrivs i ekonomiavsnittet.

Exploateringskontorets förslag

Kontoret föreslår att exploateringsnämnden godkänner slutredovisningen.

Slut