Handläggare
Milena Benselfelt
08-508 876 97

Till
Exploateringsnämnden
2025-12-11

Markanvisning för bostäder inom fastigheten Ålsten 1:1, invid kvarteret Hattstugan i Smedslätten till AB Svenska Bostäder. Inriktningsbeslut

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom fastigheten Ålsten 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 Hattstugan upp till 2,3 miljoner kronor (inriktningsbeslut), som underlag för kommande genomförandebeslut.

3. Exploateringsnämnden begär att stadsbyggnadsnämnden upprättar detaljplan för området.

Sverker Henriksson
Biträdande förvaltningschef

Britta Eliasson
Avdelningschef

Matilda Lewis
Enhetschef

Exploateringskontoret
Projekt väst

Fleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 876 97
Växel 08-508 276 00
milena.benselfelt@stockholm.se
exploateringskontoret.expl@stockholm.se
Org nr 212000-0142
start.stockholm

Sammanfattning

AB Svenska Bostäder, nedan kallat bolaget, föreslås erhålla markanvisning för ny bostadsbebyggelse med cirka 50 hyreslägenheter i form av Stockholmshus inom del av fastigheten Ålsten 1:1, invid kvarteret Hattstugan. Markanvisningen sker genom direktanvisning för stadens behov och strategisk utveckling.

Projektet är beläget i Smedslätten längs med Alviksvägen intill Smedslättens tennishall. Markanvisningsområde ligger utanför föreslagen gräns för naturreservatet Ålstensskogen-Storskogen.

Marken avses upplåtas med tomträtt. Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden. Den investering som bedöms för allmän platsmark är en ny gång- och cykelväg längs Alviksvägen, omläggning av ett elljusspår inom föreslaget naturreservat Ålstensskogen-Storskogen och ledningsomläggning.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar ett positivt nettonuvärde om 4 miljoner kronor. De sammanlagda projektutgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 26,9 miljoner kronor. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 118 procent.

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

Kontoret anser att föreslagen exploatering ger en värdeskapande komplettering av hyresrätter i form av Stockholmshus med lägre hyresnivåer för att bidra till en blandad stadsdel. I södra Bromma är hyresrättsbeståndet idag mycket begränsat. Bostäderna som möjliggörs inom projektet kommer att ha närhet till naturområden med höga värden. Förslaget hör också ihop med budgetuppdraget om naturreservat, för i arbetet med naturreservat ska hänsyn till målen för bostadsbyggandet beaktas. Det föreslagna markanvisningsområdet är framtaget just i en sådan avvägning mellan naturreservatet Ålstensskogen-Storskogen och bostadsbyggnadsmålen. Platsen är inom kärnområdet för ekologiskt särskilt betydelsefullt område (ESBO) men har endast klass 3 i naturvärden. Bebyggelsen blir en komplettering där större delen av infrastrukturen redan finns.

Bakgrund till markanvisningen

Det föreslagna markanvisningsområdet ligger längs med Alviksvägen intill Smedslättens tennishall. Befintlig bebyggelse i området består främst av småhus. Utmed Alviksvägen löper gräsremsor på båda sidor som skiljer körbanan från gångbanorna. Markanvisningsområdet präglas av naturmark och består av blandskog och tallskog. En stor del av området är beläget inom kärnområdet för ekologiskt särskilt betydelsefullt området (ESBO). Hela området ligger utanför föreslagen gräns för naturreservatet Ålstensskogen-Storskogen.

För området gäller idag stadsplanen PI3392 enligt vilken fastigheten är avsedd för park eller planterad allmän platsmark.



Föreslaget markanvisningsområde i röd markering

Projektet ligger i linje med stadens budgetmål om att ge de allmännyttiga bostadsbolagen goda förutsättningar att ta ett stort ansvar för bostadsbyggandet. Särskilt prioriteras en ökad genomförandetakt av projekt inom ramen för Stockholmshusen. Arbetet med Stockholmhusen ska intensifieras och utvecklas med målet att möjliggöra byggnation av flera hyresrätter med rimliga hyresnivåer. Förslaget är samordnat med uppdraget om naturreservat i Ålstensskogen-Storskogen, där även hänsyn till bostadsbyggnadsmålen ska beaktas. Förslaget har samordnats med andra förvaltningar inom staden.

Det föreslagna markanvisningsområdet har bedömts som lämpligt för Stockholmshus. Det allmännyttiga bostadsbolaget AB Svenska Bostäder föreslås få en direktanvisning för stadens behov och strategisk utveckling då anvisningen svarar mot budgetuppdragen om att anvisa mark till stadens allmännyttiga bostadsbolag för utveckling av Stockholmshus. Anvisningen gäller för ny bostadsbebyggelse i form av Stockholmshus med cirka 50 lägenheter inom det aktuella området. En markanvisning till bolaget innebär ett viktigt tillskott av allmännyttiga bostäder i södra Bromma, där beståndet i dag är mycket begränsat.

I Smedslätten finns det inga flerbostadshus för allmännyttan, men det finns 20 procent övriga hyresrätter, 29 procent bostadsrätter och 51 procent äganderätter. (Källa: Stadens områdesfakta – statistik om stadens delområden - Stockholms stad)

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

Bolaget har under de senaste 5 åren fått 12 markanvisningar om totalt 1 646 bostäder.

Inom stadsdelen Smedslätten pågår arbete med ett förslag om att bilda naturreservat för området Ålstensskogen–Storskogen. Förslaget planeras att presenteras för nämnden i november 2025.

I Alvik bedrivs planeringsarbete för projektet Östra Alvik strand, vilket omfattar cirka 1 000 nya bostäder. Byggstart bedöms preliminärt kunna ske omkring år 2028, med första inflyttning beräknad till år 2031.

I Abrahamsberg har två bostadsprojekt färdigställts under 2023 och 2024. Dessa omfattar sammanlagt cirka 120 bostadsrättslägenheter.

Tidigare beslut

Aktuellt tjänsteutlåtande är den första redovisningen i detta ärende.

Stadsbyggnadsnämnden har inte haft ärendet för beslut avseende planläggning.

Markanvisning

Markanvisningen gäller nybyggnad av cirka 50 lägenheter i flerbostadshus. Kontoret föreslår att lägenheterna ska upplåtas med hyresrätt i form av Stockholmshus.



Ortofoto med föreslaget markanvisningsområde i röd markering

Exploateringens innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

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.

Kontoret tecknar markanvisningsavtal med byggaktören enligt detta utlåtande. Marken ska upplåtas med tomträtt. Under förutsättning att bostäderna blir Stockholmshus ska bilparkering lösas inom kvartersmark. Om Stockholmshus inte längre anses lämpligt för platsen ska bilparkering lösas inom kvartersmarken i underjordsgarage.

Planbeställning

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

Ekonomiska konsekvenser för staden

Marken avses upplåtas med tomträtt.

Stadens får utgifter främst för ny gång- och cykelväg, elljusspår, ledningsflytt men området har goda förutsättningar eftersom den nödvändiga infrastrukturen redan finns. De framtida driftkostnaderna för staden påverkas marginellt.

Bolaget ska stå för plankostnader och övriga kostnader som hör till byggandet av husen.

Kontoret redovisar här de ekonomiska förutsättningarna för projektet enligt nuvärdesmetoden och vilka budgetkonsekvenser projektet medför. Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

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 ett positivt nettonuvärde om 4 miljoner kronor motsvarande 90 tusen kronor/ekvivalent lägenhet[1].

Marken kommer att upplåtas med tomträtt. Exploateringsgraden uppgår till 1,20.

De sammanlagda projektutgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 26,9 miljoner kronor. Det finns inga utgifter före år 2025, det vill säga redan nedlagda utgifter. Projektutgifterna avser främst ny gång- och cykelväg, elljusspår, ledningsflytt och Stockholm vatten och avlopps anslutningsavgift. Projektet har inga utgifter som ska redovisas som driftkostnader.

Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 492 tusen kronor i fast prisnivå. Detta är likvärdigt i jämförelse med andra motsvarande projekt[2]. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 118 procent.

[1] Ekvivalent lägenhet motsvarar den sammanlagda tillkommande ytan (bruttoarean) för bostäder, kommersiella lokaler etc. dividerat med 100 (en lägenhet motsvarar 100 kvadratmeter bruttoarea).
[2] Nyckeltalet visar projektets nettoutgift/ekvivalent lägenhet inklusive redan nedlagda utgifter.

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

Budgetkonsekvenser

Projektbudget och försäljningsinkomster

Projektutgifter för projektet beräknas till cirka 26,9 miljoner kronor i löpande prisnivå. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell. Projektet förväntas inte ha några projektinkomster.

Budgetkonsekvenser Investering Mnkr	**Ack t.o.m. 2024**	**2025**	**2026**	**2027**	**2028**	**Senare**	**Totalt**
Utgifter inkl. förvärv (-)	0,0	-0,1	-0,6	-1,4	-0,1	-24,7	-26,9
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Nettoutgift (-) /-inkomst	**0,0**	**-0,1**	**-0,6**	**-1,4**	**-0,1**	**-24,7**	**-26,9**
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 2025. Behov av medel för åren därefter får beaktas i exploateringsnämndens kommande budgetarbete.

Driftbudget

Projektet har inga utgifter/inkomster som ska redovisas som driftkostnader/driftintäkter och inte heller några icke offentliga bidrag.

Internränta och avskrivningar (kapitalkostnaderna) för exploateringsnämnden beräknas uppgå till cirka 1,1 miljoner kronor det första året och minskar därefter något genom avskrivningar.

Intäkterna för tomträttsavgälder beräknas till cirka 1 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 förutse stadens utgifter i projektet, men nedan är några kända.

Stadens utgifter i projektet avser huvudsakligen anläggandet av gång- och cykelväg, elljusspår, anslutningsavgift till Stockholm Vatten och Avfall samt ledningsomläggningar. I samband med anläggandet av gång- och cykelvägen bedöms en mindre sprängning vara nödvändig. Detta moment medför en risk för ökade kostnader.

Området är beläget inom ESBO och i direkt anslutning till det föreslagna naturreservatet Ålstensskogen–Storskogen. Detta kan påverka möjlig exploateringsgrad, vilket i sin tur kan leda till minskade avgäldsintäkter för staden.

Anslutningsavgiften till Stockholm Vatten och Avfall har beräknats utifrån gällande prislista. Det finns dock en risk för framtida prisjusteringar, vilket kan innebära ökade utgifter för staden.

Därutöver finns en osäkerhet kopplad till projektets tidplan. Kalkylen har tagit höjd för ett eventuellt överklagande. Eventuella förseningar kan medföra ytterligare kostnader och påverka projektets totala ekonomi negativt.

Slutsats ekonomi

Utifrån den kunskap kontoret har i nuläget kommer projektet inte medföra någon förlust för staden och den totala ekonomin är godtagbar och förväntas ge ett visst överskott. Det finns dock ekonomiska osäkerheter, framförallt kopplat till exploateringsgrad, stadens kostnader för investeringar inom allmän platsmark och tidplan. Detta kommer kontoret bevaka i fortsatt arbete.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Exploateringskontoret har bedömt projektet utifrån mål i stadens budget, översiktsplanen och övriga styrdokument.

Bostadsbebyggelse

Den aktuella exploateringen bidrar till fler av stadens budgetmål för 2025. Några av dem är att markanvisa 2 000 bostäder till stadens allmännyttiga bostadsbolag och att markanvisa 1 000 bostäder i syfte att nå minskade boendekostnader.

Exploateringen bidrar även till öka bostadsbyggandet i södra Bromma, med fokus på att möjliggöra fler hyresrätter genom Stockholmshus. Genom att tillföra hyresrätter till området bidrar projektet till en bättre balans mellan olika upplåtelseformer i Smedslätten där beståndet av hyresrätter är mycket begränsat.

Social hållbarhet

Exploateringen bidrar till ett varierat bostadsutbud och en större bredd i upplåtelseformer i ett område som i dagsläget domineras av småhusbebyggelse. Inom projektet planeras det för Stockholmshus, i syfte att sänka boendekostnaderna och skapa möjligheter för hushåll med lägre inkomster att bosätta sig i ett område som idag kännetecknas av en hög andel bostäder med höga boendekostnader.

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.

Trygghetsmätningen 2023 visar att i stadsdelen Smedslätten har sex procent någon gång varit oroliga för att utsättas för brott av något slag varje eller nästan varje dag alternativt någon gång i vecka i sitt bostadsområde. Nio procent i Smedslätten, känner sig ibland oroliga för att vistas på en eller flera platser i sitt bostadshus eller dess närhet på grund av risken att utsättas för ett brott. Sex procent av kvinnorna i Bromma stadsdelsområde känner varje eller nästan varje dag alternativt någon gång i veckan oro för att bli utsatt för ett brott i sitt bostadsområde (Hämtat från Stockholms stads trygghetsmätning 2025-07-07). Siffrorna är låga jämfört med i andra delar av staden.

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.

Barn

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

Tillgänglighet

All planering av den yttre miljön ska ske med särskild hänsyn till behoven hos äldre och personer med funktionsnedsättning. Exploateringen ska genomföras inom ramen för Stockholm en stad för alla - Riktlinjer för att skapa en tillgänglig och användbar utemiljö.

Den mark som föreslås anvisas är kuperad och tillgänglighets-frågorna behöver studeras under detaljplaneprocessen. Vistelseytor intill de nya husen och entréer kommer att vara tillgängliga för personer med nedsatt rörelseförmåga.

Miljömässig hållbarhet

Nedan beskrivs miljömässiga förutsättningar som projektet kommer utgå ifrån och hur förslaget hanterar kompensationsåtgärder för de grönytor som behöver ianspråktas.

Tidig miljöbedömning

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning. De miljökonsekvenser som bör bevkas och eventuellt utredas är habitatnätverket för såväl barrskog, ädellöv och grodor i och med att området ligger inom ESBO (ekologiskt särskilt betydelsefulla områden). Bebyggelsen ska förläggas och anpassas så att naturvärdena kan bevaras. Den föreslagna reservatsgränsen för Ålstensskogen–Storskogen behöver beaktas och intrånget i skogen bör av naturvärdesskäl minimeras. Eventuellt behov av grönkompensation, utöver själva inrättandet, av naturreservat får utredas under planprocessen och samordnas med föreslaget naturreservats skötselplan.

Skyfall ska utredas som en del i dagvattenutredningen.

Kontorets bedömning är att bebyggelsen inte medför någon betydande påverkan på historiska intressanta lanskapsstrukturer och heller inga kända fornlämningar. Alviksvägen genererar en del buller, men bebyggelsen bedöms kunna utformas så att bostäderna klarar bullerkraven.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Exploateringen ianspråktar en grönyta som har ekologiska och rekreativa värden. Grönytan ligger inom ett av stadens utpekade habitatnätverk för barrskog, ädellöv och groddjur.

Habitatnätverket ges ett långsiktigt skydd genom den föreslagna naturreservatsbildningen för Ålstensskogen–Storskogen. Naturreservatsbildningen bedöms stärka områdets funktion som del av det ekologiskt särskilt betydelsefulla kärnområdet med dess spridningsvägar och ekosystemtjänster, även om den aktuella delen av skogen bebyggs.

Naturreservat bedöms vara det mest effektiva sättet för att långsiktigt bevara och utveckla områdets biologiska mångfald, ekologiska funktioner samt rekreativa och kulturella värden. bevara biologisk mångfald och att långsiktig skydda och vårda värdefulla natur- och kulturmiljöer samt att skydda och återställa livsmiljöer för skyddsvärda arter.

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.

Genomförandefrågor

Tidplan och kommande beslut

Projektet har en preliminär och översiktlig tidplan. Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att pågå i cirka 18 månader. Det finns risk för överklagan av detaljplanen, vilket kan påverka tidpunkten för lagakraftvunnen plan. Mot bakgrund av detta planerar bolaget sin byggstart till år 2030 och första inflyttning bedöms till år 2032.

När överenskommelse om exploatering ska träffas med byggaktören ska exploateringsnämnden fatta ett genomförandebeslut. Detta beräknas preliminärt ske kvartal 2 år 2027.

Risker och osäkerheter

Tidplanen för detaljplanen är osäker då det finns stor risk för överklagan. Ekonomiska kalkyl har dock tagit höjd för det.

Anpassning av bebyggelse och byggnation för att bevara de höga naturvärdena invid markanvisningsområdet kan innebära särskilda lösningar som påverkar ekonomi och tidplan. De kan till exempel gälla skyddsåtgärder för mark, träd och annan vegetation.

Kommunikation

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret och stadsdelsförvaltningen.

Om Socialförvaltningen under planprocessen uttrycker ett behov av bostäder enligt LSS eller SoL, ska det utredas. Byggaktören är informerad om att en sådan önskan kan inkomma.

När detta ärende skickas till exploateringsnämnden skickas det också ut till ledamöterna i Bromma stadsdelsnämnd.

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret ser positivt på projektet som ger ett välbehövligt tillskott av hyresrätter i ett område där beståndet är mycket begränsat. Markanvisningen är också ett bidrag till hur målen om bostadsbyggande har beaktats i uppdraget om att bilda naturreservat för Ålstensskogen och Storskogen. Projektet bidrar också till stadens mål om ett ökat utbud av varierade upplåtelseformer i området samt till budgetmålet att öka antalet hyresrätter i södra Bromma. Detta är en betydelsefull del i arbetet för att skapa en integrerad och sammanhållen stadsdel. Vidare ger projektet möjlighet att pröva bostäder i form Stockholmshus med lägre hyresnivåer.

Slut

Bilaga

1. Lönsamhetskalkyl och exploateringsnyckeltal