

Handläggare
Jenny Linné
08-508 86 901**Till**
Exploateringsnämnden
2025-08-21

Markanvisning för bostäder inom fastigheten Midsommarkransen 1:1 och Midsommarkransen 1:24 i Hägersten till Wallenstam AB. Inriktningsbeslut

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom del av fastigheterna Midsommarkransen 1:1 och Midsommarkransen 1:24, till Wallenstam AB 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 Fastlagsvägen upp till 2,5 miljoner kronor (inriktningsbeslut), som underlag för kommande genomförandebeslut.
3. Exploateringsnämnden begär att stadsbyggnadsnämnden upprättar detaljplan för området.

Sverker Henriksson
Biträdande förvaltningschef

Exploateringskontoret
Projekt syd

Fleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 265 51
Växel 08-508 276 00
exploateringskontoret.expl@stockholm.se
Org nr 212000-0142
start.stockholm

Sammanfattning

Wallenstam AB, föreslås erhålla markanvisning för ny bostadsbebyggelse med cirka 70–80 hyreslägenheter i flerbostadshus inom del av Midsommarkransen 1:1 och

Midsommarkransen 1:24. Markanvisningen sker genom direktanvisning.

Projektet är beläget i Midsommarkransen utmed Pingstvägen och det kommer att behövas en ny anslutande kvartersgata för de nya husen.

Marken avses upplåtas med tomträtt. Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden. Den investering som bedöms behövas för allmän platsmark är ekologisk och rekreativ grönkompensation.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar ett positivt nettonuvärde om 13 miljoner kronor. De sammanlagda projektutgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 29,4 miljoner kronor. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 152 procent. Exploateringen kräver ny detaljplan. Närmare innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

Kontoret anser att projektet bidrar till stadsmässighet och effektiv användning av stadens mark och infrastruktur. Bostäderna som möjliggörs kommer att ha närhet till naturområden med höga värden, goda kommunikationer och service.

Bakgrund till markanvisningen

Aktuell plats ligger i Midsommarkransen väster om Pingstvägen och norr om Huvudfabriksgatan. Projektområdet består av hällmark och skog och kopplar an till tidigare genomförd stadsutveckling vid Telefonplan såväl som till det grönområde som sträcker sig från Hägerstensvägen i norr till Södertäljevägen i söder. Strax söder om aktuell plats, längs Pingstvägen finns en lekpark.



Figur 1. Markanvisningsområdet markerad med röd begränsningslinje.

Del av markanvisningsområdet är planlagt som parkmark eller planterad allmän plats enligt Stadsplan PL 2044 Midsommarkransen som fastställdes 1938-10-06. Resterande del av området är planlagt som naturmark enligt P2024-19862, Telefonfabriken 1 mm som vann laga kraft 2007-05-03.

Stora delar av Midsommarkransen byggdes ut under 1910–1940 talet och består av sammanhållna smalhusbebyggelse. Befintligt bostadsområde norr om aktuell plats är gulklassat av Stadsmuseet och strax söderut ligger LM-staden som är ett område som är av riksintresse för kulturmiljö där LM-Ericssons tidigare hade sin verksamhet.

Midsommarkransen är utpekad i översiktsplanen som stadsutvecklingsområde – komplettering. Det innebär att platsen är identifierad som ett område med blandad stadsbebyggelse där omfattande komplettering föreslås. Komplettering ska då göras med utgångspunkt i kunskap om nuvarande karaktär, kvaliteter och behov.

Bostadsbeståndet i Midsommarkransen består av 39 procent hyresrätter, 61 procent bostadsrätter och <1 procent äganderätter. Allmännyttan har 32 procent av hyresrätterna. 90 procent av lägenheterna i området är små lägenheter, upp till tre rum och kök.

I Midsommarkransen pågår fyra detaljplaneprocesser för bostäder i flerbostadshus:

- Projekt vid Bäckvägen intill kv Läskpressen (Dnr 2024-00670), med cirka 30 nya hyresrätter.

- Projekt vid Kilabergsvägen (Dnr 2022-04701), med cirka 65 nya hyresrätter samt skola och butiker.
- Projekt Tellusborgsvägen (Dnr 2023-13359), med cirka 160 mindre bostäder varav 80 hyresrätter och 80 studentlägenheter.
- Projekt invid Oxläggen (Dnr 2015-16092), med cirka 30 studentlägenheter.



Figur 2. Pågående detaljplaner.

Markanvisning föreslås ske genom direktanvisning efter jämförelse. Wallenstam AB (org.nr. 556072-1523), föreslås anvisas mark för ny bostadsbebyggelse om cirka 70-80 inom området markerat i rött i Figur 1. Bolaget har genom stadens ansökningsformulär inkommit med ansökan om markanvisning för hyresrätter.

Dialogen om markanvisning inom området påbörjades med aktuell byggaktör under 2024. Under 2024 avfärdades denna plats i arbetet med att åstadkomma fler markanvisningar till de allmännyttiga bostadsbolagen på grund av alltför liten volym.

Wallenstam har vidareutvecklat sin projektidé och bolaget har över tid visat på att de agerar långsiktigt för att utveckla staden.

I enlighet med stadens nya riktlinjer för markanvisning ska markanvisningsförvarande väljas utifrån hur det enskilda projektet kan bidra till att lösa de utmaningar och mål som staden identifierat för området. Utifrån översiktsplanens utpekande om Midsommarkransen som ett område för komplettering av stadsbebyggelsen så har möjligheten att komplettera dagens bostadsbestånd med ytterligare hyresrätter med en utformning av bebyggelsen som är anpassad till det kulturklassade bostadsområdet varit viktigt för området. Wallenstams projektidé bedöms ha bäst förutsättningar att bidra till stadens mål på den aktuella platsen. Därtill har bolaget uppvisat genomförandekapacitet även i en svagare konjunktur.

En bedömning av bolagets ekonomiska och organisatoriska har gjorts. Byggaktörens genomförandekraft, kvalitets- och miljöprofil och övriga krav enligt stadens riktlinjer för markanvisning har bedömts. Byggaktörens genomförandeförmåga har bedömts vara tillfredställande.

Bolaget har under de senaste fem åren fått sju markanvisningar om totalt 615 lägenheter.

Tidigare beslut

Aktuellt tjänsteutlåtande är den första redovisningen i detta ärende.

Markanvisning

Markanvisningen gäller nybyggnad av ca 70–80 lägenheter i flerbostadshus utmed Pingstvägen. Kontoret föreslår att lägenheterna ska upplåtas med hyresrätt.



Figur 3. Ortofoto med markanvisningsområdet markerat.

Socialförvaltningen har uttryckt att de har behov av en gruppbostad med sex lägenheter enligt Lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade och/eller Socialtjänstlagen i projektet.

Exploateringsens innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

Markanvisningen gäller under en tid av tre år från nämndens beslut. Marken ska upplåtas med tomträtt. Bilparkering ska lösas inom kvartersmark i underjordsgarage.

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 13 miljoner kronor motsvarande 177 tusen kronor/ekvivalent lägenhet¹.

Marken kommer att upplåtas med tomträtt. Exploateringsgraden uppgår till 1,7.

De sammanlagda projektutgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 29,4 miljoner kronor, varav 0 miljoner kronor är utgifter före år 2025, det vill säga redan nedlagda utgifter.

Projektutgifterna avser främst grönkompensationsåtgärder, se under rubrik ”Kompensation för ianspråktagen grönyta”. Det kommer behövas en ny anslutande gata för de nya husen. Denna kommer dock planläggas som kvartersgata som byggaktören ska bekosta. Projektet har inga utgifter som ska redovisas som driftkostnader.

¹ Ekvivalent lägenhet motsvarar den sammanlagda tillkommande ytan (bruttoarean) för bostäder, kommersiella lokaler etc. dividerat med 100 (en lägenhet motsvarar 100 kvadratmeter bruttoarea).

Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 324 tusen kronor i fast prisnivå. Detta är i jämförelse med andra motsvarande projekt motsvarande². Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 152 procent.

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 29,4 miljoner kronor och projektinkomsterna till cirka 0 miljoner kronor i löpande prisnivå. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

Budgetkonsekvenser	Ack						
Investering	t.o.m.						
Mnkr	2024	2025	2026	2027	2028	Senare	Totalt
Utgifter inkl. förvärv (-)	0,0	-0,2	-0,5	-0,5	-0,8	-27,3	-29,4
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Nettoutgift (-) /-inkomst	0,0	-0,2	-0,5	-0,5	-0,8	-27,3	-29,4
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 bedöms påverka stadens och exploateringsnämndens resultat enligt nedanstående tabell.

Budgetkonsekvenser							
Drift							
Mnkr	2025	2026	2027	2028	2029	Senare	Kom- mentar
Resultatpåverkan ExplN							
Löpande intäkter/kostnader	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max 1,5	
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 -0,8	
Avskrivningar	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -0,7	år 2035
Reavinster/förluster	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	totalt 0
Icke offentliga bidrag	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	totalt 0
upplösning							
Offentliga bidrag	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	totalt 0
upplösning							
Offentliga bidrag	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
internränta							
Summa resultatpåverkan nämnd	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0		
Resultatpåverkan TRN+SDN							
Driftskostnader	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	mellan 0 och 0	
TRN+SDN							
Underhållskostnader	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	mellan 0 och 0	
trafiknämnden							
Summa resultatpåverkan TRN+SDN	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0		

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

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 1,5 miljoner kronor det första året och minskar därefter något genom avskrivningar.

Intäkterna för tomträttsavgälder beräknas till cirka 1,5 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.

En ekonomisk risk är att planeringen förskjuts i tid vilket påverkar kalkylen negativt så till vida att nuvärden minskar om inkomster och utgifter skjuts framåt i tiden. Detta kan till exempel ske till följd av överklagade entreprenadupphandlingar eller en utdragen planprocess.

En annan ekonomisk osäkerhet är att exploateringsgraden kan komma att minska, vilket i sin tur kan påverka både stadens och byggaktörens möjligheter att realisera projektet.

En känslighetsanalys visar att en ökning av exploateringsutgifter och en minskning av exploateringsgraden med 20 procent vardera ger en täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter om 104 procent.

Slutsats ekonomi

Projektet bedöms kunna ge ett överskott till staden men innehåller en del ekonomiska osäkerheter som gör att projektet är känsligt för större förändringar vilket särskilt behöver bevakas under processens gång.

Hur projektet uppfyller stadens mål

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

Bostadsbebyggelse

Den aktuella exploateringen bidrar till Stockholm stads budgetmål för 2025 samt stadens övergripande bostadsmål om 140 000 nya bostäder till 2035. Det bidrar också till målsättningen om 4000 bostäder, varav 2000 som upplåtes med hyresrätt, i inriktningsbeslut. Platsen är utpekad i översiktsplanen som ett område med blandad stadsbebyggelse där omfattande komplettering föreslås. Kontoret har tillsammans med stadsbyggnadskontoret gjort bedömningen att det på denna plats finns möjlighet att tillföra bostäder i flerbostadshus. Genom att tillföra hyresrätter till området bidrar projektet till en bättre balans mellan olika upplåtelseformer i Midsommarkransen.

Social hållbarhet

Kontoret har tagit fram en socialt värdeskapande analys. Den tidiga analysen visar att Midsommarkransen behöver få bättre balans mellan hyres- och bostadsrätter. Projektet bedöms även

kunna bidra till att öka trygghet i anslutning till Pingstvägen och grönområdet.

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.

Var tredje år genomförs en trygghetsmätning i Stockholms stad och resultaten redovisas i rapporter uppdelat per stadsdelsförvaltning. Det tas även fram en stadsövergripande rapport för hela staden. I trygghetsmätningen 2023 beskrivs resultat för olika grupper där otryggheten kan tänkas vara högre, exempelvis kvinnor, äldre, utlandsfödda och funktionsnedsatta.

Enligt rapporten Trygghetsundersökning 2023, Stadsdelsområdesrapport Hägersten-Älvsjö, är Midsommarkransen en stadsdel som generellt speglar genomsnittet i staden. Den upplevda oron för att bli utsatt för brott eller hot i sitt bostadsområde är dock något lägre än stadens genomsnitt.

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. Markanvisningen bedöms kunna bidra till en ökad upplevd trygghet utmed Pingstvägen.

Barn

Kontoret har tillsammans med stadsbyggnadskontoret gjort den tidiga bedömningen att platsen är möjlig att komplettera med bostäder men att befintliga gröna promenader och befintlig lekplats även kallad Lurparken behöver värnas. Projektet ska främja att barn ska kunna röra sig tryggt och säkert i området. Barnrättsperspektivet kommer beaktas i planeringen.

Projektet planerar att, genom grönkompensationsåtgärder, öka tryggheten och de rekreativa värdena i närliggande grönområde vilket främjar barns vistelse 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. Vistelseytor intill de nya husen och entréer kommer att vara tillgängliga för personer med nedsatt rörelseförmåga. Den mark som föreslås anvisas är delvis kuperad och tillgänglighetsfrågorna behöver studeras närmre under detaljplaneprocessen.

Miljömässig hållbarhet

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

Enligt tillgängligt material är närheten till friytor mycket god i området kring Midsommarkransen/Hägerstensåsen. Tillgång till friytor och möjligheten att stärka gröna kvaliteter kommer att utredas mer detaljerat under planprocessen. Naturmarken ingår i ett sociotopområde med olika sociotopvärden som hänger ihop med stadsdelsparken Teaterparken i väster. Strax söder om föreslagen plats ligger en lekplats, Lurparken. Lekplatsen och stråken till den har stor betydelse för utevistelse för närliggande förskolor.

Platsen består av kuperad trädbevuxen hållmark och ingår i habitatnätverk för bland annat groddjur och för eklevande insekter. Påverkan på spridningssamband och hur bebyggelsen kan placeras för att ta hänsyn till park- och naturvärden behöver studeras under planprocessen.

Tidig miljöbedömning

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning. De miljökonsekvenser som bör utredas vidare vid planering av bebyggelsen är:

- Hur rekreativa värden kan förstärkas till exempel genom investeringar i Lurparken och stärka gröna promenader.
- Hur bebyggelsen kan placeras med liten påverkan på natur/hållmark.
- Ekologiska värden; naturvärdesinventering behövs
- Kulturvärden, med närhet till riksintresset för kulturmiljö i LM-staden
- Lokalisering av projektet i ett område där risk för sulfidförande berg inte kan uteslutas
- Avrinningsvägar för dagvatten

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Markanvisningsområdet föreslås lokaliseras intill befintlig bebyggelse för att i hög utsträckning värna om natur och parkmark samt befintlig lekpark. Lekplatsen och naturmarkstråket utsätts för stort slitage i dagsläget eftersom det nyttjas mycket av förskolor i närheten. Enligt en tidig bedömning bör även gröna promenader i området stärkas framförallt i nordsydlig riktning där koppling saknas. Projektet kommer se över möjligheterna att stärka de rekreativa värdena i området genom rekreativa kompensationsåtgärder i samverkan med stadsdelsförvaltningen.

Ett antal träd behöver tas bort för att ge plats till bebyggelsen. Projektet bedöms dock inte påverka ekologiska värden i nämnvärd grad. Hur ianspråktagen natur kan ersättas och naturvärden kan stärkas kommer att utredas under planprocessen. Förslag på ekologiska kompensationsåtgärder kommer att tas fram. Träd som är av värde och som tas bort på grund av exploateringen ska ersättas.

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 30 månader. Mot bakgrund av detta samt med hänsyn taget till ett eventuellt överklagande beräknas bolaget påbörja byggstart till år 2030 och en första inflyttning till år 2032.

När överenskommelse om exploatering ska träffas med byggaktören ska exploateringsnämnden fatta ett genomförandebeslut. Detta beräknas preliminärt ske kvartal 4, 2028.

Risker och osäkerheter

Naturvärden inom området behöver utredas och förslag på åtgärder behöver tas fram. Det finns risk att föreslagen

exploatering behöver minska i omfattning vilket påverkar både stadens och byggaktörernas ekonomi.

Vid kontakt med Stockholm Vatten och Avfall, SVOA, har de lyft att det befintliga kombinerade nätet som ligger i Pingstvägen är överbelastat och SVOA har ett kapacitetsproblemen i området. Det innebär att kapacitetshöjande åtgärder i det kombinerade systemet kan komma att krävas för att möjliggöra tillkommande exploatering utan att öka risken för översvämningar i till exempel källarvåningar. SVOA har inga sådana planerade åtgärder i området. Frågan behöver utredas vidare i ett tidigt skede i planarbetet.

Kommunikation

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret, stadsdelsförvaltningen, SVOA och socialförvaltningen.

Stadsdelsförvaltningen har meddelat att de inte har behov av förskolelokaler inom området.

Socialförvaltningen har uttryckt att de har behov av bostäder enligt Lagen om stöd och service 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 projektet som ger ett välbehövligt tillskott av hyresrätter i stadsdelen samt att det finns goda förutsättningar att komplettera med bebyggelse på platsen samtidigt som rekreativa och ekologiska värden kan värnas eller till och med stärkas.

Slut

Bilaga

1. Lönsamhetskalkyl och exploateringsnyckeltal