

Handläggare
Jonas Rissén
08-508 265 01**Till**
Exploateringsnämnden
2026-08-27

Markanvisning för bostäder inom fastigheten Hägersten 1:1 intill Spöksonaten 1 i Hägersten till Heba Fastighets AB

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom fastigheten Hägersten 1:1 till Heba Fastighets AB och ger exploateringskontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.

Jonas Claeson
Tf. biträdande förvaltningschefJenny Linné
AvdelningschefEbba von Platen
Enhetschef**Exploateringskontoret**
Projekt sydFleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 265 01
Växel 08-508 276 00
jonas.rissen@stockholm.se
exploateringskontoret.expl@stockholm.se
Org nr 212000-0142
start.stockholm

Sammanfattning

Ärendet gäller en markanvisning till Heba Fastighets AB inom projekt Gösta Ekmans väg i Hägersten. Projektområdet utgörs dels av stadens fastighet Hägersten 1:1, dels av byggaktörens privata fastighet Spöksonaten 1. Del av Spöksonaten 1 kommer att överlämnas till staden som en gåva som tillsammans med stadens fastighet avses upplåtas med tomträtt.

Stadens mark har varit markanvisad till Heba Fastighets AB sedan projektet startade 2019. Totalt kommer cirka 50 hyresrätter kunna uppföras inom projektet.

Sedan 2021 pågår ett planarbete och detaljplanen ställdes ut på samråd under hösten 2023. Efter detta har projektet varit vilande och under denna tid har den tidigare markanvisningen från 2019 till Heba Fastighets AB förfallit. Stadsbyggnadsnämnden beslutade i februari 2026 att ett reviderat planförslag ska upprättas och ställas ut för granskning. För att driva planarbetet vidare är en ny markanvisning nödvändig, där kontoret bedömer att Heba Fastighets AB är den bäst lämpande aktören och därmed föreslås få en direktanvisning av tillskottsmark.

Den totala projektutgiften bedöms understiga 10 miljoner kronor och ryms inom ramen för befintligt inriktningsbeslut, som tagits på delegation inom kontoret. Kontoret bedömer projektets ekonomi som fortsatt god och att exploateringen ger ett överskott till staden.

Sammantaget anser kontoret att projektet bidrar med ett värdefullt tillskott av nya hyresrätter i ett attraktivt läge med närhet till både kollektivtrafik och service.

Bakgrund till markanvisningen

Projektet ligger vid Gösta Ekmans väg i Hägersten, i närheten av Axelsbergs centrum och tunnelbanestation. Syftet med projektet är att möjliggöra för nya bostäder i ett kollektivtrafikhärläge med närhet till service. Genom den nya bebyggelsen kan gaturummet aktiveras mer och den upplevda tryggheten längs gatan kan stärkas.

Heba Fastighets AB, som är fastighetsägare till den privatägda fastigheten Spöksonaten 1 i Hägersten, tilldelades i december 2019 en markanvisning för angränsande mark inom stadens fastighet Hägersten 1:1. Markanvisningen omfattade cirka 70 nya

hyreslägenheter, med avsikten att Heba skulle förvärva marken för att införliva den i Spöksonaten 1 och därigenom möjliggöra uppförandet av totalt cirka 120 bostäder inom den egna fastigheten och på stadens mark.

I maj 2021 startade ett planarbete på platsen, för att möjliggöra cirka 70 lägenheter. Antalet bostäder reducerades kraftigt utifrån stadsbyggnadskontorets bedömning av bebyggelseförslaget, utifrån platsens förutsättningar. I september 2021 godkände exploateringsnämnden ett tilläggsavtal till markanvisningen, enligt vilket bolaget istället kan överlämna delar av sin fastighet Spöksonaten 1 till staden som gåva. Dessa delar kan därefter, tillsammans med stadens mark, upplåtas som en separat tomträttsfastighet. Ärendet godkändes av kommunfullmäktige i januari 2022. Under planprocessen utökades planområdet för att inrymma något fler bostäder. I oktober 2022 beslutade därför exploateringsnämnden om en utökad markanvisning för att tillskapa ytterligare 15 lägenheter, totalt cirka 85 stycken.

Samråd av detaljplanen pågick mellan september och november 2023. Efter detta har projektet varit vilande då byggaktören hade ekonomiska svårigheter att få ihop sitt projekt. Under 2026 har planarbetet återupptagits och i februari 2026 fattade stadsbyggnadsnämnden beslut om redovisning av plansamrådet och ställningstagande inför granskning. Utifrån inkomna synpunkter om bland annat påverkan på stadsbild och kulturmiljö föreslås en ny inriktning av stadsbyggnadskontoret, där den nya bebyggelsen underordnar sig den äldre bebyggelsen. Den nya inriktningen sker inom ramen för befintligt inriktningsbeslut även om det innebär att byggnadernas volym och även byggrätterna kommer att minska. Detta förtydligas i ett förnyat inriktningsbeslut som tas på delegation.

Under tiden projektet har varit pausat har den ursprungliga markanvisningen förfallit, varför en ny är nödvändig för att kunna driva planarbetet vidare. Kontoret bedömer fortsatt att Heba Fastighets AB, i egenskap av fastighetsägare till Spöksonaten 1, är den bäst lämpade aktören för projektet.



Figur 1. Karta över projektområdet. Rosa område visar det aktuella markanvisningsområdet och turkost område den del av byggaktörens privata fastighet som också ingår i planområdet. Gulstreckad linje visar ungefärlig gräns för blivande fastighet.

Heba Fastighets AB (org.nr. 556057-3981), föreslås anvisas mark för ny bostadsbebyggelse om cirka 50 lägenheter inom området. Förfarandet för markanvisningen är direktanvisning av tillskottsmark. Detta motiveras av att Heba Fastighets AB i egenskap av markägare till den intilliggande fastigheten Spöksonaten 1 planerar att utveckla sin egen fastighet och i samband med det önskar utveckla angränsande kommunal mark.

En bedömning av bolagets ekonomiska och organisatoriska förmåga 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 två markanvisningar, utöver aktuellt projekt, om totalt 110 lägenheter.

Tidigare beslut

Nedan listas de tidigare beslut som fattats i projektet av exploateringsnämnden, stadsbyggnadsnämnden och kommunfullmäktige.

Besluts-datum	Nämnd	Dnr	Beskrivning
2019-12-12	ExplN	E2019-04537	Markanvisning till Heba Fastighets AB samt planbeställning för området (70 lgh)
2021-05-26	SBN	2021-04544	Start-PM med beslut om att påbörja planarbetet (70 lgh)
2021-09-30	ExplN	E2019-04537	Godkännande av tilläggsavtal till markanvisning för eventuell kommande gåva av mark från del av Spöksonaten 1
2022-01-31	KF	KS 2021/1255	Beslut om att godkänna mottagande av gåva i form av del av Spöksonaten 1 i eventuell kommande överenskommelse om exploatering
2022-10-20	ExplN	E2019-04537	Markanvisning för att utöka markanvisningsområdet och öka antalet lägenheter med ytterligare 15 st (85 lgh)
2026-02-19	SBN	2021-04544	Redovisning av plansamråd och ställningstagande inför granskning

Markanvisning

Markanvisningen avser del av stadens fastighet Hägersten 1:1 och gäller nybyggnad av totalt cirka 50 lägenheter i flerbostadshus. För att möjliggöra bostäderna kommer del av den privatägda fastigheten Spöksonaten 1 att överlämnas som gåva till staden för att tillsammans med stadens fastighet upplåtas som en separat tomträttsfastighet. Kontoret föreslår att lägenheterna ska upplåtas med hyresrätt. Dessutom innehåller förslaget en gruppobstad enligt lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade (LSS), vilket tillskapar cirka sex till åtta nya arbetsplatser.



Figur 2. Ortofoto över projektområdet. Markanvisningsområdet är markerat i rosa, medan det turkosa området är den del av byggaktörens privata fastighet som också ingår i planområdet. Gulstreckad linje visar ungefärlig gräns för blivande fastighet.

Exploateringen innehåll och utformning kommer att prövas i den redan pågående planprocessen.

Markanvisning sker enligt de principer som kommunfullmäktige beslutat om i stadens riktlinjer för markanvisning.

Markanvisningen gäller under en tid av två år från nämndens beslut då detaljplanen redan varit på samråd.

Minst 20 procent av de nya bostäderna ska vara stora bostäder, bestående av fyra rum och kök eller fler. Parterna har även för avsikt att se över hur projektet kan bidra till fler av målen i Stockholm stads handlingsplan för bostadsförsörjning, vilket exempelvis kan röra hur stor andel av hyresrätterna som ska förmedlas via Bostadsförmedlingen.

Kontoret tecknar markanvisningsavtal med byggaktören enligt detta utlåtande.

Ekonomiska konsekvenser för staden

Stadens investeringsutgifter i projektet består främst av mindre ledningsflyttar, marksanering och grönskompensation. Dessa bedöms understiga 10 miljoner kronor och ryms inom ramen för

gällande inriktningsbeslut som togs på delegation 13 oktober 2021. Kommande genomförandebeslut bedöms således också kunna fattas på delegation.

Marken avses upplåtas med tomträtt. Byggaktören kommer att överlämna del av sin privata fastighet som ingår i den blivande tomträttsfastigheten som en gåva till staden utan ersättning.

Inga större utgifter för kommunala anläggningar väntas uppstå eftersom all infrastruktur finns i området. De framtida driftkostnaderna för staden påverkas marginellt.

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

Eftersom antalet lägenheter har minskat i projektet efter samrådet kommer intäkterna från tomträttsavgälder blir lägre. Kontoret bedömer dock att exploateringen fortsatt ger ett överskott till staden.

Hur projektet uppfyller stadens mål

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

Bostadsbebyggelse

Projektet bidrar till en värdeskapande komplettering av omkring 50 nya lägenheter i ett kollektivtrafiknära läge som i översiktsplanen pekas ut som ett område där omfattande komplettering föreslås. Genom att tillföra fler hyresrätter i en stadsdel som har en övervägande del bostadsrätter och äganderätter bidrar projektet med mer varierade boendeformer. Dessutom bidrar projektet till målet om att markanvisa 3 000 bostäder under 2026.

Arbetsplatser och lokaler

Genom att projektet har för avsikt att tillskapa en ny gruppbostad enligt LSS möjliggörs ungefär sex till åtta nya arbetsplatser.

Social hållbarhet

Med ny bebyggelse längs Gösta Ekmans väg kan gaturummet bli mer aktivt och upplevas tryggare. Vidare bidrar förslaget till mer blandande upplåtelseformer i stadsdelen.

Jämställdhet och trygghet

Ett jämställdhetsperspektiv ska finnas med i den fortsatta planeringen i syfte att synliggöra och analysera vilka konsekvenser projektet får för kvinnor och män, flickor och pojkar.

Trygghetsmätningen 2023 visar på att tryggheten i Hägersten-Älvsjö generellt upplevs relativt hög jämför med staden som helhet. Fyra procent i stadsdelsområdet skulle flytta ifrån sitt nuvarande bostadsområde på grund av otrygghet om de fick välja, jämfört med åtta procent sett till hela staden. Däremot upplever kvinnor i högre grad än män att de känner sig otrygga, särskilt kvällstid.

Ytan som markanvisas består av naturmark och används idag som rekreationsyta mellan husen. Genom de nya bostäderna kommer platsen att befolkas och bli mer upplyst, vilket kan stärka tryggheten på platsen.

Barn

All planering och förändringar i den fysiska miljön som berör barn ska bedrivas så att barnrättsperspektivet belyses och beaktas. Den barnkonsekvensanalys som tagits fram under planarbetet visar att projektet bidrar till att fler barn kommer få tillgång till de stora grönytor och rekreationsområden som omger planområdet. Dessutom kan den nya bostadsgården bidra med nya lekfunktioner för barn. Samtidigt minskar andel lekyta per barn inom kvarteret Spöksonaten något.

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 tillgänglighetsfrågorna kommer att fortsätta studeras i det fortsatta planarbetet. Tillgänglig angöring kommer att möjliggöras och vistelseytor intill de nya husen och entréer kommer att vara tillgängliga för personer med nedsatt rörelseförmåga.

Miljömässig hållbarhet

De miljökonsekvenser som utretts i planarbetet hittills är bland annat buller, dagvatten, skyfall, markföroreningar och naturvärden. I det fortsatta arbetet inför granskning kommer utredningarna att fördjupas utifrån samrådssynpunkter från bland annat olika remissinstanser.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Exploateringen ianspråktar en grönyta som bedöms ha ekologiska värden. Den utgörs främst av ung blandskog med asp och lönn, med inslag av vissa äldre träd. Sluttningen norr om den föreslagna bebyggelsen har mer opåverkad mark och äldre vegetation med högre naturvärden. Den naturvärdesinventering som genomförts visar att nästan hela planområdet utgörs av naturvärdesklass 4, visst naturvärde. En mindre del i norr har naturvärdesklass 3, påtagligt naturvärde. Utredningarna kommer att fördjupas och kompletteras under den fortsatta planprocessen, bland annat genom trädinventering och artskyddsutredning. Förslag på lämplig grönkompensation kommer tas fram under processen.

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 det fortsatta arbetet med detaljplanen kommer att pågå omkring ytterligare sex månader, där planen förväntas antas under våren 2027. Mot bakgrund av detta planerar byggaktören sin byggstart till år 2028 och första inflyttning bedöms till år 2030.

Detta är sista beslutstillfället för exploateringsnämnden, genomförandebeslut förväntas kunna tas som ett delegationsbeslut.

Risker och osäkerheter

En projektrisk är att tidplanen påverkas om detaljplanen överklagas. Även om tidplanen tagit höjd för att detta kan ske är

det svårt att säga vilken påverkan detta kan få både för byggstarten och projektekonomin.

Det är ännu inte utrett vilka grönkompensationsåtgärder och eventuellt även artsskyddsåtgärder som kommer bli nödvändiga för projektets genomförande. Ett fördjupat arbete kommer ske i den fortsatta planprocessen för att bedöma detta.

Fördjupande markundersökningar kommer också göras för att vidare utreda eventuella behov av marksanering, eftersom den provtagning som gjorts visar på förekomst av framförallt bly och polycykliska aromatiska kolväten (PAH).

Kommunikation

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret och socialförvaltningen.

Socialförvaltningen har uttryckt att de har behov av bostäder enligt Lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade 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-Älvsjös stadsdelsnämnd.

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret ser positivt på projektet som bidrar med ett värdeskapande tillskott av nya hyresrätter i ett område med goda kommunikationer och närhet till service. Trots att projektets omfattning minskar med markanvisningen och att intäkterna från tomträttsavgälder blir lägre bedöms projektets ekonomi fortsatt som god. Inga större utgifter väntas uppstå för staden eftersom all infrastruktur finns i området. De risker och osäkerheter som finns inom projektet bedöms kunna hanteras i den fortsatta planprocessen, där framförallt påverkan på ekologiska värden och vilken grönkompensation som är nödvändig blir viktigt att studera vidare.

Slut