

**Handläggare**  
Maria Salenius  
08-508 265 45

**Till**  
Exploateringsnämnden  
2022-08-25

## **Markanvisning för bostäder och kommersiella lokaler inom fastigheten Eremiten 2 i Midsommarkransen till Balder Eremiten AB. Inriktningsbeslut**

### **Förslag till beslut**

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder och kommersiella lokaler inom fastigheten Eremiten 2 till Balder Eremiten 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 Eremiten 2 m.fl. upp till 2,3 miljoner kronor (inriktningsbeslut), som underlag för kommande genomförandebeslut.
3. Exploateringsnämnden begär att stadsbyggnadsnämnden upprättar detaljplan för området.

Johan Castwall  
Förvaltningschef

Eleonor Eklind Forslin  
Avdelningschef

**Exploateringskontoret**  
Projektutveckling Västerort,  
Innerstaden och Stora projekt

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

Ebba von Platen  
Enhetschef

## Sammanfattning

Balder Eremiten AB, nedan kallat Bolaget, föreslår erhålla markanvisning för ca 65 lägenheter på mark inom stadens fastighet Eremiten 2 i Midsommarkransen. Inom förslaget föreslås även kommersiella lokaler i bottenvåning.

Marken för flerbostadshus avses upplåtas med tomträtt. Markanvisningen görs genom direktanvisning.

Fastigheten Eremiten 2 är idag upplåten med arrende till ST1 Sverige AB som nyttjar platsen som drivmedelsstation och för bilservice. Markanvisning och ny detaljplan förutsätter att befintlig anläggning avvecklas och att arrendeavtalet upphör efter stadens uppsägning. Arrendeavtalet är uppsagt till upphörande vid arrendetidens utgång den 31 december 2023.

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

Inom samma detaljplan kommer även utökad markanvändning prövas för den angränsande tomträtten för Kilaberg 1. Utöver befintlig användning, lättare industriändmål, möjliggörs även skola och kontor. Kilaberg 1 är upplåten med tomträtt till Fastighets AB K-berg 1, som är ett annat bolag som ingår i Balderkoncernen.

Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar positivt nettonuvärde om 20 miljoner kronor. De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 13,6 miljoner kronor. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 241 procent.

Kontoret ser positivt på projektet. Den föreslagna bebyggelsen kan bidra till en mer attraktiv stadsmiljö och bidrar till en förtätning med fler bostäder och med lokaler i bottenvåningarna på platsen som är ett kollektivtrafikhärläge och utpekad enligt Program för Aspudden Midsommarkransen (2013).

## **Bakgrund till markanvisningen**

Fastigheten Eremiten 2 ägs av Stockholms stad och är i dagsläget upplåten med arrende till ST1 Sverige AB som nyttjar platsen som drivmedelsstation och för bilservice.

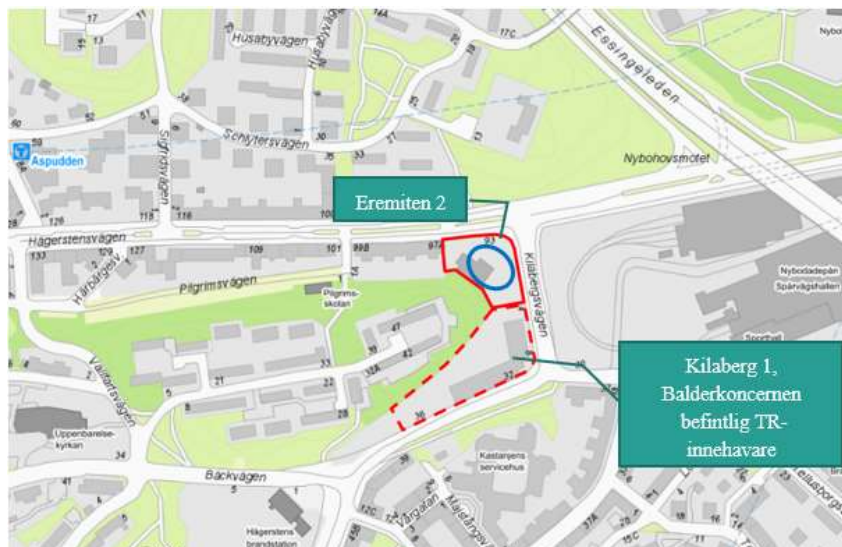
Drivmedelsstationen utgör idag en riskkälla som hindrar permanent användning för skoländamål för pågående skolverksamhet (Tellusborgsskolan) inom grannfastigheten Kilaberg 1. I området finns stort behov av skolor och Tellusborgsskolan ingår i SAMS planerade utbyggnadsbehov för grundskolor 2021-2040.

Balder Eremiten AB, som föreslås erhålla markanvisningen inom Eremiten 2 ingår inom samma koncern som fastighetsbolaget Balder, som äger, förvaltar och utvecklar bostäder och kommersiella lokaler.

Bolaget har sedan en längre tid sökt markanvisning på platsen. 2021 konkretiserades projektiden tillsammans med staden till att omfatta bostäder med ca 65 lägenheter med inslag av kommersiella lokaler för att aktivera gaturummet intill. Platsen är sedan länge även utpekad för förtätning med bostäder enligt Program för Aspudden Midsommarkransen (2013).

Markanvisningen kräver ny detaljplan för bostäder samt att befintlig drivmedelsstation avvecklas och att arrendeavtalet upphör efter uppsägning. Arrendeavtalet är uppsagt av staden för upphörande vid arrendetidens utgång den 31 december 2023.

Förslaget är att utöver ny detaljplan för Eremiten 2 även pröva ändrad markanvändning för Kilaberg 1 för att stödja befintlig användning av skola samt framtida påbyggnad för kontor. Kilaberg 1 är upplåten med tomträtt till Fastighets AB K-berg 1, ett annat bolag inom Balderkoncernen. På Kilaberg 1 finns tillfälliga bygglov för Tellusborgsskolan som sedan flera år varit inom stadens drift.



*Bild 1. Fastigheten Eremiten 2 i Midsommarkransen är markerad med röd heldragen linje, markanvisning föreslås ske inom fastigheten och ses symboliserad med en blå cirkel. Streckad linje visar Kilaberg 1 som är planerad att ingå samma detaljplan, men ingår inte i markanvisningsområdet.*

Bolaget har valts genom direktanvisning eftersom platsen angränsar till Kilaberg 2 med tomträttshavare inom samma bolagskoncern. Kontoret ser att det finns samordningsvinster i att samordnat ordna utvecklingen av två grannfastigheter vad gäller tex angöring och parkering. Det kan även gynna en rationell förvaltning i framtiden om båda fastigheterna innehas av samma bolagskoncern.

Balder är en erfaren aktör på Stockholms fastighetsmarknad och har god erfarenhet av fastighetsutveckling. Genom att moderbolaget går in som solidariskt ansvarig bedömer kontoret att Bolagets organisatoriska och finansiella genomförandeförmåga som god.

Bolaget har under de senaste tre åren inte fått några markanvisningar. 2015 fick ett bolag i Balderkoncernen, Balder Sankt Göran AB, en markanvisning för ca 70 bostadsrättslägenheter i Stadshagen (fastigheten Gladan 3).

För Eremiten 2 gäller stadsplan P1 5358, lagkraftvunnen 1961, enligt vilken fastigheten är avsedd för drivmedelsstation, bilservice och liknande verksamhet.

Eremiten 2 ligger i Midsommarkransen på gränsen till Aspudden i ett utsatt läge invid Nybodadepån och med Essingeleden (E4/E20) i öster. Direkt väster om fastigheten finns ett flerbostadshus med ett 70 tal lägenheter från mitten av 2000-talet. I området återfinns det som beskrivs i Byggnadsordningen som äldre förstad uppförd under 1910- och -20-talet och smalhusstad med bebyggelse uppförd under 1930- och -40-talet.

I stadsdelen Midsommarkransen (2021) finns det ca 6 800 bostäder, varav andelen hyresrätter är totalt ca 41 % samt att andelen bostadsrätter och äganderätter är ca 59 %. Senaste markanvisning för bostäder i det direkta närområdet var vid Tellusborgsvägen invid kv. Brandstegen där 55 lägenheter anvisades av exploateringsnämnden 2015-05-21 till Besqab. Byggstart av bostäderna skedde kvartal 1 år 2022.

I Aspudden direkt norr om markanvisningsområdet på andra sidan Hägerstensvägen pågår ett detaljplanearbete vid Skärsliparen 2 (Dnr 2020-13376), om ca 300 lägenheter som markanvisades 2014-12-11 till tre olika bolag. Planarbetet är för tillfället pausat i avvaktan på en utredning gällande vattenledningar i området.

### **Tidigare beslut**

Stadsbyggnadsnämnden har godkänt en start-pm (Dnr 2022-04701) för detaljplaneläggning 2022-05-12.

### **Markanvisning**

Förslaget innehåller nybyggnation av 65 lägenheter i flerbostadshus med kommersiella bottenvåningslokaler. Bolaget föreslår att lägenheterna ska upplåtas med hyresrätt.



*Bild 2. Ortofoto med markanvisningsområdet vid röd markering inom fastigheten Eremiten 2 i Midsommarkransen.*

Exploaterings innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

Markanvisning sker enligt de principer som kommunfullmäktige beslutat om i stadens markanvisningspolicy. Markanvisningen gäller under två år från nämndens beslut. Bostäderna och lokalerna ska upplåtas med tomträtt.

Kontoret tecknar markanvisningsavtal med byggaktören enligt detta utlåtande.

Bolaget har gjorts medvetet om att markområdet är beläget inom en fastighet som idag är upplåten med arrendeavtal till annan. En av förutsättningarna är därför att staden får tillgång till marken. Avgälden för kommersiella bottenvåningslokaler ska uppgå till 293 kr per kvm BTA med värdetidpunkt 2022-04-01. Från värdetidpunkten ska omräkning av avgälden ske med MSCI Svenskt Fastighetsindex fram till tillträdesdagen. Expertrådet har godkänt ärendet gällande tomträttsavgäld för kommersiella bottenvåningslokaler 2022-06-02 (dnr E2022-02068).

## 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 positivt nettonuvärde om 20 miljoner kronor motsvarande 296 tusen kronor/ekvivalent lägenhet<sup>1</sup>.

Marken kommer att upplåtas med tomträtt. Exploateringsgraden uppgår till 1,74.

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 13,6 miljoner kronor, det finns inga nedlagda utgifter före 2022. Utgifterna avser främst utbyggnad och justering av gång- och cykelväg inklusive ledningsflytt och sanering allmänplatsmark. Investeringar i gata kommer utredas vidare under planprocessen.

Staden står för VA-anlutningen till tomträtten.

Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 170 tusen kronor i fast prisnivå. Detta är i jämförelse med andra motsvarande projekt i nivå med andra projekt. Detta nyckeltal visar projektets nettoutgifter inklusive redan nedlagda utgifter. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 241 procent.

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

---

<sup>1</sup> Ekvivalent lägenhet motsvarar den sammanlagda tillkommande ytan (BTA) för bostäder, kommersiella lokaler etc. dividerat med 100 (en lägenhet motsvarar 100 kvm BTA).

## Budgetkonsekvenser

### Investeringsbudget och försäljningsinkomster

Investeringsutgifterna för projektet beräknas till cirka 13,6 miljoner kronor i löpande prisnivå. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

Budgetkonsekvenser	Ack						
Investering	t.o.m.						
Mnkr	2021	2022	2023	2024	2025	Senare	Totalt
Utgifter inkl. förvärv (-)	0,0	-0,3	-0,5	-1,6	-4,4	-6,9	-13,6
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Nettoutgift (-) /-inkomst</b>	<b>0,0</b>	<b>-0,3</b>	<b>-0,5</b>	<b>-1,6</b>	<b>-4,4</b>	<b>-6,9</b>	<b>-13,6</b>
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

Stadens utgifter för exploatering bedöms kunna finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget för år 2022. Behov av medel för åren därefter får beaktas i exploateringsnämndens kommande budgetarbete.

### Driftbudget

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden beräknas efter genomförandet uppgå till cirka 0,2 miljoner kronor. Internränta och avskrivningar (kapitalkostnaderna) för exploateringsnämnden beräknas uppgå till cirka 0,6 miljoner kronor det första året och minskar därefter något genom avskrivningar. Intäkterna för tomträttsavgälder beräknas till cirka 1,3 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.

### Slutsats-ekonomi

Projektet har en täckningsgrad på 241% vilket bedöms tillräckligt för att säkerställa genomförandet enligt denna tidiga bedömning. Intäkterna i projektet kommer utgöras av tomträttsavgälder. Utgifterna består främst av gatuarbeten och ledningsomläggning inklusive sanering av allmänplatsmark runt fastigheten Eremiten 2. Projektet bedöms kunna finansieras inom kontorets budget för



år 2022. Behov av medel för åren därefter får beaktas i exploateringsnämndens kommande budgetarbete.

Projektet ekonomi i detta skede bedöms godtagbar.

## Hur projektet uppfyller stadens mål

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

Fastigheten är belägen i Midsommarkransen och gränsar till stadsdelarna Liljeholmen och Aspudden. Området är utpekat som stadsutvecklings område för kompletterande bebyggelse enligt Program för Aspudden Midsommarkransen (2013).

En exploatering möjliggör ett tydligare gaturum och ökade stadskvaliteter. Den nya bebyggelsen med ca 65 lägenheter och bottenvåningslokaler ger förutsättning att stärka och aktivera Hägerstenvägen och Kilabergsvägen och därmed skapa ökad trygghet. Närbeläget finns det två tunnelbanestationer.

Förslaget kommer att skapa bostäder upplåtna med hyresrätt i ett kollektivtrafikhöga läge och bidra till att uppfylla Stadens mål om att markanvisa 10 000 lägenheter under år 2022.

## Bostadsbebyggelse

Projektet bedöms bidra till att uppfylla bl.a. följande mål:

- markanvisa 10 000 lägenheter under 2022
- markanvisa 5 000 hyresrätter
- mångfald av upplåtelseformer
- planera för ett ökat cyklande och beakta behovet av cykelparkeringar
- byggande i goda befintliga kollektivtrafiklägen
- minska behovet av bil i nyproducerade lägenheter
- använd den centrala stadens attraktionskraft (öp)
- möjliggör värdeskapande kompletteringar (öp)

## Miljö

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning. De miljökonsekvenser som bör utredas vidare vid planering av bebyggelsen är trafik- respektive industribuller från tunnelbanans depå i närheten, skyfall, dagvatten samt föroreningar.

I planarbetet behöver även samtliga riskaspekter utredas

Bebyggelsen påverkan på omgivningen får utredas vidare under planarbetet.

## Kompensation för ianspråktagen grönyta

Grönytekompensation bedöms inte som nödvändig eftersom platsen idag är bebyggd med hårdgjorda markytor och saknar grönytor.

## Hållbarhetskrav

Bolaget åtar sig att uppfylla kraven enligt "Hållbarhetskrav vid byggande på stadens mark i Stockholm".

## 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.

Tillgänglighetsfrågorna kommer att utredas i samband med planprocessen. Vistelseytor intill de nya husen och entréer kommer att vara tillgängliga för personer med nedsatt rörelseförmåga. Området som bebyggs har mycket små terrängskillnader.

## Påverkan på barn

Projektet bedöms i detta tidiga skede inte ha någon negativ påverkan på barn. Då detaljplanen ska pröva ändamålet skola på intilliggande fastighet Kilaberg 1 är det positivt ur miljösynpunkt att fastigheten Eremiten 2 får ändrad användning till bostäder istället för nuvarande verksamhet med en bensinstation.

## Jämställdhet

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. Exploateringen ska genomföras inom ramen för Program för ett jämställt Stockholm 2018-2022. Kontoret har gjort en jämställdhetsanalys.

Var tredje år genomförs en trygghetsmätning i Stockholms stad och resultaten redovisas i rapporter uppdelat per stadsdelsförvaltning samt en stadsövergripande rapport för hela staden. I trygghetsmätningen 2020 beskrivs resultat för olika

grupper där otryggheten kan tänkas vara högre, exempelvis kvinnor, äldre, utlandsfödda och funktionsnedsatta.

Enligt rapporten Trygghet i Hägersten-Älvsjö 2020 är andelen som känner sig mycket otrygga i sitt bostadsområde och önskar flytta 2% kvinnor, 2 % äldre (65-79 år), 7% har funktionsnedsättning och 4 % är utlandsfödda. Det kan jämföras med 3 % i den totala gruppen för Hägersten-Älvsjö och 1% inom Midsommarkransen samt 6% i hela staden.

Andel som i stor utsträckning upplever att det finns problem med mörka områden och dålig belysning i sitt bostadsområde eller i anknytning till detta är 12 % i den totala gruppen för Hägersten-Älvsjö, Det kan jämföras med 15 % i den totala gruppen för hela staden. (Rapporten finns här: <https://start.stockholm/om-stockholms-stad/utredningar-statistik-och-fakta/undersokningar/trygghetsmatningen/>)

Det föreslagna markanvisningsområdet är i dag en bebyggd fastighet där det bedrivs verksamhet med en bensinstation som nyttjas av verksamheten och dess kunder. Gatubelysning finns längs med befintlig gata och behov av ett bredare allmänt stråk för gång och cykel invid fastigheten ska utredas i planprocessen.

Tillskapande av bostäder i närhet till kollektivtrafik och etablerad närservice är positivt ur ett jämställdhetsperspektiv. Jämställdhetsfrågor kommer att beaktas och utredas vidare under planprocessen. Fokus kommer vara att skapa trygga och inkluderande miljöer och kopplingar.

## Konstnärlig utsmyckning

I exploateringsprojekten ska 1 procent av stadens produktionskostnad avsättas till offentlig konstnärlig gestaltning i samråd med Stockholm Konst. I detta projekt redovisas medel och konstnärlig gestaltning i genomförandebeslutet.

## Genomförandefrågor

### Tidplan och kommande beslut

Projektet har en preliminär och en översiktlig tidplan. Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att pågå i cirka 24 månader. Mot bakgrund av detta planerar Bolaget sin byggstart till år 2026 och första inflyttning bedöms till år 2027.

Nästa beslutstillfälle infaller vid detaljplanens antagande, preliminärt kvartal 3, 2024. När överenskommelse om exploatering ska träffas med exploitören ska

exploateringsnämnden fatta ett genomförandebeslut. Detta beräknas preliminärt ske kvartal 3, 2024.

## Risker och osäkerheter

Bullernivåerna i området är höga från omgivande gator samt från SL:s Nybodadepån. Hantering av dessa är en förutsättning för att kunna bygga bostäderna.

Miljö kvalitetsnormen för luft riskerar att överskridas inom planområdet och behöver utredas vidare.

På grund av att verksamheter för bilverkstad och drivmedelsstation bedrivits inom planområdet under nära 60 års tid finns risk för markföroreningar. Även om befintlig arrendator har skyldighet att lämna platsen i tjänligt skick finns viss risk att staden får en del saneringsåtaganden för angränsande allmänplatsmark.

## Kommunikation

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret och informerat stadsdelsförvaltningen. Berörd stadsdelsförvaltning har uttryckt att de inte har behov av bostäder enligt Lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade och/eller Socialtjänstlagen i projektet.

När detta ärende skickas till exploateringsnämnden skickas det också ut till ledamöterna i Hägersten-Älvsjö stadsdelsnämnd.

## Kontorets sammanfattande bedömning

Markanvisning sker i ett område som är utpekad enligt Program för Aspudden Midsommarkransen (2013). Kontoret anser att projektet har goda förutsättningar att ge ett välbehövligt tillskott av bostäder och några arbetsplatser i bottenvåningslokaler i ett bra kommunikationsläge, samtidigt som det kan öka både trivseln och tryggheten i området och bidra till en blandad stad.

## Slut

## Bilagor

1. Lönsamhetskalkyl och exploateringsnyckeltal