

**Handläggare**  
Ebba von Platen  
08-508 266 04

**Till**  
Exploateringsnämnden  
2023-08-24

## Markanvisning för bostäder inom del av fastigheten Midsommarkransen 1:1 i Midsommarkransen till KB Edificator, Ernst Hellstedt & CO

### Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom fastigheten Midsommarkransen 1:1 till KB Edificator, Ernst Hellstedt & CO och ger exploateringskontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
2. Exploateringsnämnden begär att stadsbyggnadsnämnden upprättar detaljplan för området.

Thomas Andersson  
Förvaltningschef

Eleonor Eklind Forslin  
Avdelningschef

### Sammanfattning

KB Edificator, Ernst Hellstedt & CO, nedan kallat bolaget, har ansökt om markanvisning för att utveckla nya bostäder intill kvarteret Läskpressen i Midsommarkransen, mellan Bäckvägen och Fastlagsvägen. Förslaget avser ca 45 nya hyreslägenheter fördelat på ca 3000 kvm BTA i två eller tre byggnadskroppar.

**Exploateringskontoret**  
Projektutveckling Söderort

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



*Bild 1: Ungefärligt projektområde markerat med blå-streckad linje*

Bolaget innehar idag med tomträtt fastigheterna Läskpressen 1- 6 som angränsar till markanvisningsområdet. På fastigheterna finns sex bostadshus upplåtna med hyresrätt.

Marken avses upplåtas med tomträtt. Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

Den totala investeringsutgiften för projektet bedöms inte bli högre än att beslut om investeringen kan fattas på delegation inom kontoret, det vill säga lägre än 10 miljoner kronor.

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

### **Bakgrund till markanvisningen**

KB Edificator, Ernst Hellstedt & CO, org.nr 902000-4298, nedan kallat bolaget, har ansökt om markanvisning för att utveckla nya

bostäder intill kvarteret Läskpressen i Midsommarkransen, mellan Bäckvägen och Fastlagsvägen. Förslaget avser ca 45 nya hyreslägenheter fördelat på ca 3000 kvm BTA i två eller tre byggnadskroppar.

Bolaget äger och förvaltar idag ett fastighetsbestånd som finns i Stockholm och Enköping, med huvudsaklig riktning på hyreslägenheter samt även en viss del kommersiella ytor. Förvaltning av fastighetsbeståndet sker genom bolaget LE Hellstedt.

Bolaget har valts genom direktanvisning då föreslagen bebyggelse ligger i anslutning till bolagets egna tomträttsfastigheter.

Kontroll av finansiell situation och genomförandekraft har gjorts på både bolaget och moderbolaget ELH Fast Holding AB (org.nr. 556703-6008), som ska gå in som garant för bolagets åtaganden. Bolagets genomförandeförmågan bedömdes som god, och den organisatoriska beskrevs som tillräcklig.

Bolaget har under de senaste 12 åren inte fått några markanvisningar.

För området gäller stadsplan 2044 för Midsommarkransen (Nordvästra delen), enligt vilken fastigheten är avsedd för park eller annan planterad allmän plats.

I stadsdelen Midsommarkransen finns 6 369 lägenheter i flerbostadshus och 14 småhus. Av bostäderna i flerbostadshus är 32 % är ettor, 41 % är tvåor, 17 % treor och 9 % fyror eller större. I stadsdelen är 37 % av lägenheterna i flerbostadshusen upplåtna med hyresrätt varav 48 % tillhör allmännyttan. (statistik hämtad 2023-04-14, <https://start.stockholm/om-stockholms-stad/utredningar-statistik-och-fakta/statistik/omradesfakta/>)

Exploateringsnämnden har tidigare beslutat om flera markanvisningar i närområdet i Midsommarkransen för vilka det pågår detaljplanarbete:

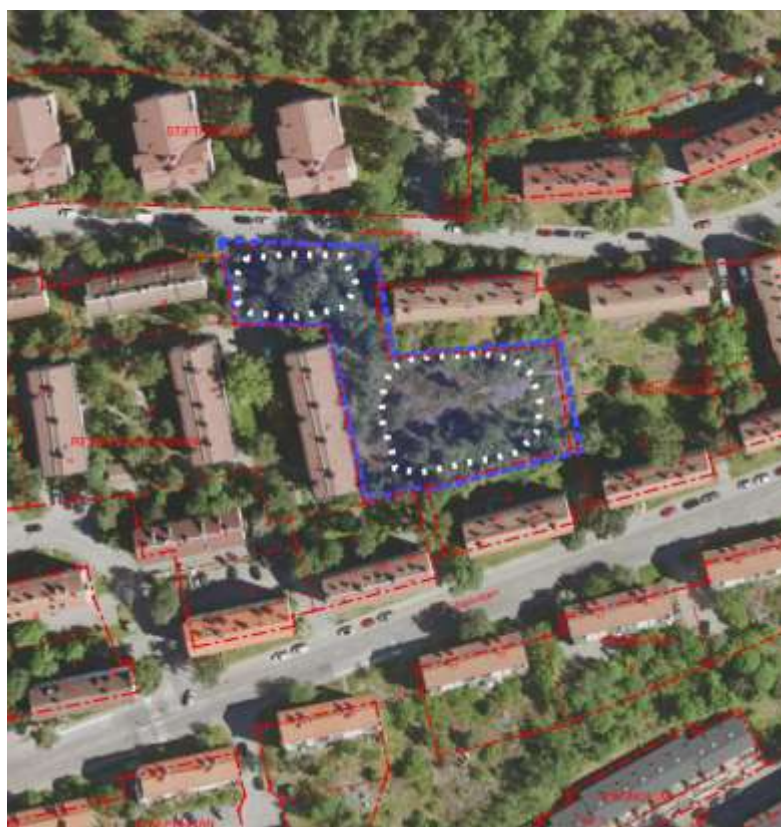
- I Centrala Telefonplan med planering för ca 1 000 bostäder samt kontor
- Inom kvarteret Eremiten där det planeras för ca 65 bostäder
- I inom Skärsliparen med ca 350 bostäder

## Tidigare beslut

Aktuellt tjänsteutlåtande är den första redovisningen i detta ärende. Stadsbyggnadsnämnden har inte haft ärendet för beslut avseende planläggning.

## Markanvisning

Förslaget innehåller nybyggnation av ca 45 lägenheter i flerbostadshus inom stadens fastighet Midsommarkransen 1:1. Kommande bebyggelse kommer placeras intill bolagets egna tomträttsfastigheter Läskpressen 1 - 6.



*Bild 1: Ungefärligt projektområde markerat med blå-streckad linje, områden där ny bebyggelse föreslås är markerat med vit-streckad linje*

Bolaget föreslår att lägenheterna ska upplåtas med hyresrätt.

Exploateringsens innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen. Delar av Läskpressen 1 och 6 kan behöva ingå i planområdet för att säkerställa exempelvis angöring. Ny bebyggelse planeras dock endast inom stadens fastighet Midsommarkransen 1:1.

Socialförvaltningen har uttryckt behov av sex stycken bostäder enligt Lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade och/eller Socialtjänstlagen. Byggaktören är informerad om detta och åtar sig att utreda om dessa kan inrymmas i projektet.

Markanvisning sker enligt de principer som kommunfullmäktige beslutat om i stadens markanvisningspolicy. Markanvisningen gäller under två år från nämndens beslut.

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**

Stadens utgifter i projektet bedöms understiga 10 miljoner kronor varför inriktningsbeslut och genomförandebeslut bedöms kunna fattas på delegation inom kontoret.

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 byggnationen av husen.

Marken avses upplåtas med tomträtt enligt de riktlinjer som kommunfullmäktige beslutar.

Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

### **Hur projektet uppfyller stadens mål**

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

### **Bostadsbebyggelse**

I Midsommarkransen finns i dag endast 37 % lägenheter i hyresrätt. Förutom ett litet bidrag till flera hyresrätter inom stadsdelen bidrar projektet till stadens mål om:

- att markanvisa 8 000 lägenheter under 2023 varav hälften med hyresrätt

- byggande i goda befintliga kollektivtrafiklägen samt lägen där planering av nya kollektivtrafikförbindelser pågår ska prioriteras
- att möjliggöra värdeskapande kompletteringar

## Miljö

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning. De miljökonsekvenser som bör utredas vid planering av bebyggelsen är primärt naturvärden och skyfall.

Området består av en berghäll med strödda tallar som omsluts av kvartersmark. Ner mot Fastlagsvägen förekommer mer högresta tallar och lövträd. Området ingår i habitatnätverk för groddjur där spridning är möjlig och i utkanten av habitatnätverk för eklevande insekter. Naturvärdena på platsen bedöms dock inte vara så höga att bebyggelse inte kan ske. En ekologisk utredning bör göras under planprocessen.

Kontorets bedömning är att bebyggelsen inte medför någon betydande påverkan på miljön.

## Kompensation för ianspråktagen grönyta

Den föreslagna platsen ligger på grön yta mellan befintlig bebyggelse. Åtgärder för att kompensera ianspråktagen grönyta kommer att utredas under planprocessen.

## 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.

Den mark som föreslås anvisas är något kuperad och tillgänglighetsfrågorna behöver studeras under detaljplanprocessen.

## Påverkan på barn

Projektet kommer inte att ha någon påverkan på barn.

## 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.

Aktuell plats består idag av naturmark och omsluts till stora delar av befintlig bebyggelse och är relativt otillgänglig. I planprocessen föreslås studeras en gångkoppling genom området, mellan Fastlagsvägen och Bäckvägen. Ny bebyggelse och tillkommande belysning kommer att skapa trygghet på platsen och en gångkoppling skulle möjliggöra för människor att passera genom området.

Jämställdhetsanalysen kommer att ligga till grund för det fortsatta arbetet och fokus i projektet kommer att vara att skapa trygga och inkluderande miljöer och kopplingar.

## Konstnärlig utsmyckning

Projektet omfattar inte allmän plats varför det inte är aktuellt att avsätta medel till offentlig konst.

## Genomförandefrågor

### Tidplan och kommande beslut

Projektet har en preliminär och översiktlig tidplan. Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kan påbörjas under 2024, och därefter pågå i cirka 24 månader. Mot bakgrund av detta planerar bolaget sin byggstart till år 2026 och första inflyttning bedöms till år 2028.

Detta är sista beslutstillfället för exploateringsnämnden.

## Risker och osäkerheter

- Bebyggelsevolymen minskar på grund av anpassning till befintlig bebyggelse och gatumiljö.
- Eventuell förekomst av markföroreningar.

## Kommunikation

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret och socialförvaltningen, samt informerat stadsdelsförvaltningen.

Socialförvaltningen har uttryckt att de har behov av sex 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, och anser att det har goda förutsättningar att ge ett välbehövligt tillskott av bostäder i ett bra kommunikationsläge.

**Slut**