

Handläggare
Johan Skutin
08-508 266 73

Till
Exploateringsnämnden
2026-04-23

Projekt Önskehemsplan i Högdalens centrum. Förnyat inriktningsbeslut

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden godkänner förslag till inriktning och ger exploateringskontoret i uppdrag att fortsätta planering för projekt Önskehemsplan upp till 13 miljoner kronor (förnyat inriktningsbeslut), som underlag för kommande genomförandebeslut.

Sverker Henriksson
Biträdande förvaltningschef

Jenny Linné
Avdelningschef

Kristian Ekbohm
Enhetschef

Sammanfattning

Projektet Önskehemsplan tillför nya bostäder och handelsytor i ett kollektivtrafiknära läge som bidrar till flera av stadens mål för att stärka Högdalens centrum och skapa mer attraktiva och trygga allmänna platser. I översiktsplanen pekas parkeringsytor vid Högdalens centrum särskilt ut som en stor möjlighet till stadsutveckling.

Planförslaget har varit på samråd och stadsbyggnadsnämnden beslutade 2025-12-11 att godkänna samrådsredogörelsen. Exploateringskontoret lämnade sitt remissvar i plansamrådet daterat 2025-05-12. Planförslaget är i huvudsak i överensstämmelse med inriktningsbeslutet och planbeställningen.

Exploateringskontoret
Projekt syd

Fleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 266 73
Växel 08-508 276 00
johan.skutin@stockholm.se
exploateringskontoret.expl@stockholm.se
Org nr 212000-0142
start.stockholm

De viktigaste synpunkterna på remissen var att det vore positivt för stadens genomförandeförmåga om exploateringsgraden ökade, samt att befintlig elnätstation behöver inrymmas i det underjordiska garaget i enlighet med markanvisningsavtalet.

Vid exploateringsnämndens inriktningsbeslut 2022 redovisade lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden ett positivt nettonuvärde om 5,3 miljoner kronor inklusive tidigare nedlagda utgifter. De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknades till cirka 95,3 miljoner kronor. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknades uppgå till 106 procent. Försäljningsinkomster beräknades till 43,7 miljoner kronor. Vid inriktningsbeslut 2022 tillämpades ett riskpåslag om 25 procent på stadens arbeten inom allmän platsmark. Inriktningsbeslutet innebar att exploateringsnämnden gav kontoret i uppdrag att fortsätta planeringen för projektet upp till 13 miljoner kronor som underlag för kommande genomförandebeslut.

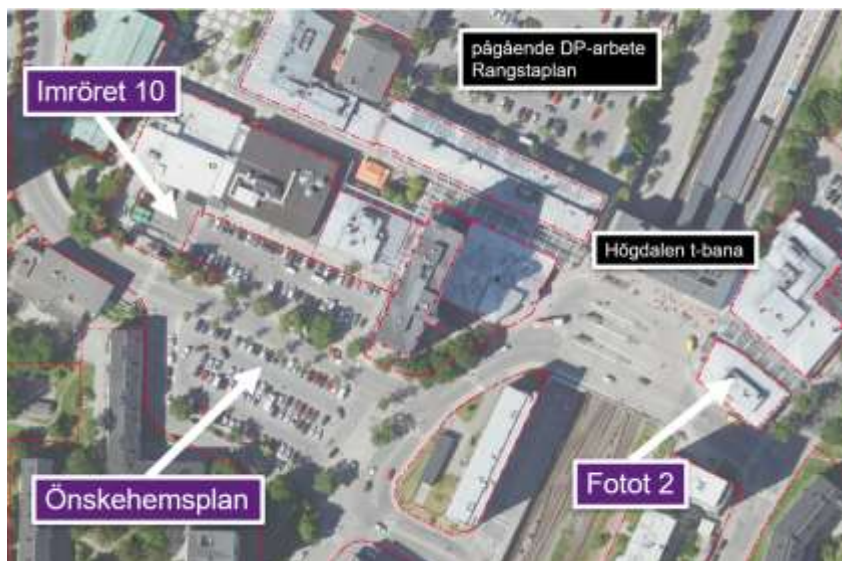
En aktuell lönsamhetskalkyl enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar nu ett negativt nettonuvärde om 24 miljoner kronor inklusive tidigare nedlagda utgifter vilket är en försämring jämfört med inriktningsbeslutet. De sammanlagda projektutgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 129,1 miljoner kronor. Ökningen beror främst på högre bygg- och ledningsflyttkostnader (cirka 10 miljoner kronor), höjda kalkylpåslag för reservkostnader (cirka 12,7 miljoner kronor) och framflyttad tidplan som ger indexuppräknings av utgifterna (cirka 7 miljoner kronor). Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 78 procent vilket är en försämring jämfört med inriktningsbeslutet.

Projektet bedöms medföra många fördelar för Högdalens centrum. Trots att projektekonomi i nuläget visar ett negativt nettonuvärde är det angeläget att projektet ges möjlighet att utredas vidare för att undanröja osäkerheter i kalkylen och ge ett bättre underlag för kommande genomförandebeslut. Alternativa lösningar för att nå en bättre lönsamhet i projektet kommer att utredas inför nämndens nästa beslut (genomförandebeslut) som planeras till Q2 2029. Det kommande arbetet med systemhandlingen ryms inom ramen för befintligt inriktningsbeslut.

Ärendet är ett förnyat inriktningsbeslut för projekt Önskehemsplan i Högdalen.

Bakgrund

Projektområdet är beläget vid Önskehemsplan i södra delen av Högdalens centrum och består av tre delområden. Dels inom stadens fastighet Örby 4:1 (asfalterade markparkeringar och gator), och dels Niams två tomträttsfastigheter Fotot 2 (befintliga centrumlokaler) och Imröret 10 (asfalterade inlastningsytor till befintliga centrumlokaler). Inom projektet planeras det totalt för cirka 250 nya lägenheter och cirka 3700 kvadratmeter nya centrumlokaler. I Niams planerade underjordiska garage under det så kallade Önskehems kvarteret löses allmän besöksparkering och utrymme för inlastning till centrum. Det finns befintliga underjordiska lastkajer som Niam äger och delvis kommer att kunna bygga ihop med det nya garaget.



Figur 1: Projektområdet

Tidigare beslut

Exploateringsnämnden beslutade 2022-05-12 att anvisa marken inom området till Niam. Delar av markområdet ska säljas till Niam och andra delar ska upplåtas med tomträtt.

Stadsbyggnadsnämnden påbörjade planarbetet år 2022.

Planförslaget har varit på samråd och stadsbyggnadsnämnden beslutade 2025-12-11 att godkänna samrådsredogörelsen.

Detaljplaneförslaget

Samråd för ny detaljplan för del av fastigheten Imröret 10 m.fl. vid Önskehemsplan i Högdalen skedde 25/3–5/5 2025, S-Dp 2020-11016, se plankarta i [bilaga 1](#), och utdrag nedan.



Figur 2: Utdrag ur samrådsförslagets plankarta, S-Dp 2020-11016.

Exploateringskontoret lämnade sitt remissvar i plansamrådet daterat 2025-05-12. Planförslaget är i huvuddrag i överensstämmelse med inriktningsbeslut och planbeställning. De viktigaste synpunkterna på remissen var att det vore positivt för stadens genomförandeförmåga om exploateringsgraden ökade, samt att befintlig elnätstation behöver inrymmas i det underjordiska garaget i enlighet med markanvisningsavtalet.

dagens gatusektion. Även viss ombyggnad av Skebokvarnsvägen kommer att behövas.

Nya torgytor skapas öster och norr om Önskehemskvarteret för att tillföra värden i form av vistelsekvalitet, orienterbarhet och trygghet. Nya lokaler för handel och verksamheter i bottenvåningar bidrar till ökat liv och rörelse i gaturummet och skapar ett tryggare centrum, särskilt kvällstid. Ett stort tillskott av bostäder innebär att fler människor kommer röra sig i området, vilket ytterligare förstärker trygghetskänslan. Torgytan norr om Önskehemskvarteret kommer att ligga direkt ovanpå lastfaret i Niams garage. Jorddjupet är på det tunnaste stället under 0,5 meter. För att säkerställa att garaget och torget går att bygga på detta sätt har detaljerade utredningar av sektioner tagits fram som har förankrats hos trafikkontoret redan i tidigt skede inför plansamråd, då de föreslagna speciallösningarna kan innebära avsteg från stadens tekniska handbok. Dessa detaljerade lösningar kommer att behöva studeras närmare i den kommande systemhandlingen.

Imröret 10

Inom Imröret 10 ska Niam uppföra en ny byggnad med centrumlokal i bottenvåningen och bostäder i form av bostadsrättslägenheter ovanpå.

Fotot 2

Inom Fotot 2 planerar Niam att riva den befintliga centrumbyggnaden och ersätta den med en ny byggnad med centrumlokaler i bottenvåningen och bostäder i form av hyresrättslägenheter ovanpå. Fastigheten ligger strax intill brokonstruktionen över tunnelbanespåren. Niam kommer att behöva samordna sig och träffa avtal med trafikförvaltningen innan arbetena kan påbörjas. Befintlig grillkiosk intill fastigheten kommer att behöva evakueras under byggtiden. Det är önskvärt att hitta en ny placering för grillkiosken som är åtminstone likvärdig med dagens. Ägaren till grillkiosken och Niam har inlett en dialog.

Skärmtak, trappa mm

I Högdalsgången som löper genom Högdalens centrum finns stora glasade skärmtak, vilka detaljplanen ska ge planstöd åt.

Norr om kvarteret Fotot innehåller detaljplanen en möjlighet att anlägga en trappa som leder ner från den gränden mellan

kvarteret Perspektivet och tunnelbanebyggnaden till parkstråket i Bandängen. Trappan skulle förbättra siktlinjerna till parken från centrum, och ökar tryggheten både i centrum och i parkstråket. Detaljplanen möjliggör för att trappan byggs i framtiden. Det fortsatta arbetet ska undersöka möjligheten att lösa finansiering av trappan inom projektets ram.

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 ett negativt nettonuvärde om 24 miljoner kronor inklusive tidigare nedlagda utgifter motsvarande -96 tusen kronor/ekvivalent lägenhet¹.

Det nya önskehemskvarteret och det nya underjordiska garaget kommer att upplåtas med tomträtt. Fotot 2 är redan upplåten med tomträtt. De delar av Imröret 10 som ska utgöra kvartersmark för bostäder kommer att säljas. Exploateringsgraden uppgår till 5,03.

De sammanlagda projektutgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 129,1 miljoner kronor, varav 5,6 miljoner kronor är utgifter före år 2026, det vill säga redan nedlagda utgifter. De redan nedlagda utgifterna består främst av utredningskostnader inför samråd och exploateringskontorets egen tid. Projektutgifterna avser främst ombyggnad av Önskehemsgatan och Skebokvarnsvägen, anläggande av nya torgytor samt ledningsflyttar såsom till exempel flytt av en befintlig elnätstation. Av dessa utgör 1,4 miljoner kronor projektutgifter som redovisas som driftkostnader.

Försäljningsinkomster som avser försäljning av markområdet som ska utgöra kvartersmark för bostäder inom Imröret 10

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

beräknas till 39,5 miljoner kronor och reavinsten beräknas uppgå till 38,7 miljoner kronor.

Sedan inriktningsbeslutet har den beräknade projektutgiften för utredning och projektering ökat med cirka 5,3 miljoner kronor och den beräknade utgiften för anläggningsarbetena, där flytt av ledningar och elnätstation ingår, har ökat med 10 miljoner kronor. Risk- och reservmedel enligt kontorets nya rutiner har avsatts vid kalkylering för bland annat osäkerheter gällande omfattning av ledningsomläggningar. Det medför att budgeten för risk och reserv sammanlagt är högre nu än vid inriktningsbeslutet och ger en kalkylerad ökad utgiftspost på 12,7 miljoner kronor.

Sedan inriktningsbeslutet har stadens beräknade intäkt från markförsäljning minskat med cirka 3,6 miljoner kronor, medan prisavdraget som Niam får göra från köpeskillingen för att de löser centrumverksamheternas inlastning och avfallshantering i det underjordiska garaget har ökat med cirka 1,3 miljoner kronor. Skillnaden beror på att markpriset och prisavdraget har olika indexering (genomsnittspriser på bostadsrätter enligt mäklarstatistik respektive konsumentprisindex). Staden och Niam kom i juni 2025 överens om ett tilläggsavtal till markanvisningen där prisavdraget sänktes med 4 miljoner kronor.

Niam ska stå för anslutningar till VA och andra tekniska ledningar och system.

Projektets nettoexploateringsutgift per ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 408 tusen kronor i fast prisnivå. Detta är i jämförelse med andra motsvarande projekt likvärdigt eller något högre². Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas i detta skede uppgå till 78 procent.

I nedanstående tabell redovisas skillnader mellan senaste inriktningsbeslut och förslag till förnyat inriktningsbeslut.

	Inriktnings- beslut	Förnyat inriktningsbeslut
Utredningsutgifter	13 mnkr	13 mnkr
Nettonuvärde	6 mnkr	-24 mnkr
Täckningsgrad	106 %	78 %
Projektutgifter	95,3 mnkr	129,1 mnkr
därav risk	12,4 mnkr	7,5 mnkr
därav reserv		17 mnkr
Försäljningsinkomster	43,7 mnkr	39,5 mnkr
Nettoexploateringsutgift per ekvivalent lägenhet	300 tkr	408 tkr

Budgetkonsekvenser

Projektbudget och försäljningsinkomster

Projektutgifter för projektet beräknas till cirka 129,1 miljoner kronor i löpande prisnivå. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

Budgetkonsekvenser	Ack						
Investering	t.o.m.						
Mnkr	2025	2026	2027	2028	2029	Senare	Totalt
Utgifter inkl. förvärv (-)	-5,6	-3,6	-3,3	-0,5	-7,8	-108,3	-129,1
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Nettoutgift (-) /-inkomst	-5,6	-3,6	-3,3	-0,5	-7,8	-108,3	-129,1
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	0,0	0,0	39,5	0,0	39,5

Stadens utgifter/inkomster för exploateringen bedöms kunna finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget för år 2026. 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							Kom-
Mnkr	2026	2027	2028	2029	2030	Senare	mentar
Resultatpåverkan ExplN							
Löpande intäkter/kostnader	0,0	0,0	0,0	1,7	1,7	max 1,7	
Ej aktiverbara utgifter	-0,4	-0,2	-0,1	-0,1	0,0	0	totalt -1,4
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 -3,4	
Avskrivningar	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -3,2	år 2035
Reavinster/förluster	0,0	0,0	0,0	38,7	0,0	0,0	totalt 38,7
Offentliga bidrag upplösning	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	totalt 0
Offentliga bidrag internränta	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
Summa resultatpåverkan nämnd	-0,4	-0,2	-0,1	40,3	1,7		
Resultatpåverkan TRN+SDN							
Icke offentliga bidrag upplösning	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	totalt 0
Driftskostnader TRN+SDN	0,0	0,0	0,0	-0,1	-0,1	mellan -0,1 och -0,1	
Underhållskostnader TRN	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	mellan 0 och -0,1	
Summa resultatpåverkan TRN+SDN	0,0	0,0	0,0	-0,1	-0,1		

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden beräknas efter genomförandet uppgå till cirka 0,2 miljoner kronor.

Projektutgifter som redovisas som driftkostnader uppgår till 1,4 miljoner kronor. Projektet har inga inkomster som ska redovisas som driftintäkter och inte heller några icke offentliga bidrag.

Internränta och avskrivningar (kapitalkostnaderna) för exploateringsnämnden beräknas uppgå till cirka 6,6 miljoner kronor det första året och minskar därefter något genom avskrivningar.

Intäkterna för tomträttsavgälder beräknas till cirka 1,7 miljoner kronor per år. Reavinsten beräknas uppgå till 38,7 miljoner.

Ekonomiska osäkerheter

Det finns ett antal faktorer som kan påverka projektets utformning, utgiftsnivå, genomförbarhet och exploateringsgrad (se Risker och osäkerheter).

Det fortsatta arbetet kommer att fördjupas i en systemhandling för allmän plats. Risk- och reservmedel enligt kontorets nya rutiner har avsatts vid kalkylering för bland annat osäkerheter gällande omfattning av ledningsomläggningar. Det medför att budgeten för risk och reserv sammanlagt är högre nu än vid inriktningsbeslutet. Detta trots att projektet har kommit längre i processen. Risk- och reservmedlen belastar kalkylen med 24,5 miljoner kronor. Risk- och reservmedlen är satta för att täcka de risker för kostnadsökningar som projektet identifierat, se Risker och osäkerheter, samt ta tillräcklig höjd för oförutsedda kostnader. Det går i nuläget inte att avgöra om alla de förutsedda riskerna och osäkerheterna faller ut men projektet arbetar för att minimera riskerna och behoven av att nyttja risk- och reservmedlen. Efter att systemhandlingen tagits fram kan stadens utgifter beräknas med bättre noggrannhet och risk- och reservpåslagen sänkas.

Projektet kommer att byggas ut etappvis samtidigt som allmänheten behöver kunna nyttja delar av området och pågående verksamheter ska kunna vara öppna med fungerande angöring och teknisk försörjning. De största ekonomiska osäkerheterna bedöms vara kopplade till ökade kostnader för ledningsomläggningar, och då särskilt för flytten av Ellevios befintliga elnätstation, samt att projektets tidplan blir förlängd vilket kan flytta fram inkomster från markförsäljningen. Projektet är dock fortsatt som mest känsligt för en eventuell minskad exploateringsgrad inom den del av Imröret 10 som ska säljas. Känslighetsanalys visar att om försäljningspriset minskar med 10 procent inom Imröret 10, så sjunker nettonuvärdet med 7 miljoner kronor till -31 miljoner kronor, och täckningsgraden sjunker från 78 procent till 71 procent.

Projektet kan komma att behöva provisorier i samband med ledningsomläggningarna. Det finns även osäkerheter kring omläggningarnas omfattning. Osäkerheterna ska utredas vidare under arbetet med systemhandlingen.

En annan osäkerhet är indexförutsättningarna. Skillnaderna i den avtalade indexeringen för markpris och Niams prisavdrag har gjort att stadens beräknade inkomst från markförsäljningen har minskat sedan inriktningsbeslutet medan prisavdraget som Niam får göra från köpeskillingen har ökat.

Fortsatt arbete kommer att innebära fortsatt översyn av alternativa lösningar som skulle ge en bättre projektekonomi för staden.

Slutsats ekonomi

En aktuell lönsamhetskalkyl enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar nu ett negativt nettonuvärde om 24 miljoner kronor inklusive tidigare nedlagda utgifter vilket är en försämring jämfört med inriktningsbeslutet. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 78 procent vilket är en försämring jämfört med inriktningsbeslutet.

I det kommande systemhandlingsarbetet för allmän plats kommer staden att få bättre kunskap om platsens förutsättningar och genomförandet av projektet. Det kommer därefter att vara möjligt att beräkna stadens utgifter med bättre noggrannhet och risk- och reservpåslagen kan sänkas. Det kan medföra en förbättring av projektets lönsamhet beroende på vilka kostnader som faller ut och om riskerna och därmed riskpåslag och projektreserv kan minskas

I det fortsatta arbetet ska projektet se över och försöka begränsa kontorets utgifter utifrån projektets ekonomiska förutsättningar. Kontoret ska även se över möjligheten till att öka intäkterna.

En god kostnadskontroll kommer fortsatt att krävas eftersom kalkylen visar på ett negativt nuvärde. Generellt gäller att de investeringar som är nödvändiga eller bidrar mest till att uppnå projektmålen prioriteras högst.

En förutsättning för projektet är att det vid tidpunkten för kommande genomförandebeslut ska ha en bättre lönsamhet. För att kunna starta det arbetet behöver projektets kalkylerade kostnader ha bättre noggrannhet, vilket en systemhandling bidrar till.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Projektet bidrar till stadens mål i huvudsak i enlighet med vad som redovisades i inriktningsbeslutet. Nya bostäder och handelsytor tillförs i ett kollektivtrafiknära läge som bidrar till flera av stadens mål för att stärka Högdalens centrum och skapa mer attraktiva och trygga allmänna platser. I översiktsplanen pekas parkeringsytor vid Högdalens centrum särskilt ut som en

stor möjlighet till stadsutveckling. Byggaktören, tillika nuvarande centrumägaren Niam, är beredda att utveckla projektet nu.

Bostadsbebyggelse

Projektet planerar nu för cirka 250 nya lägenheter, vilket är en ökning med 10 lägenheter jämfört med inriktningsbeslutet. Fördelningen mellan hyresrätter och bostadsrätter är cirka 70/30 procent, vilket är en liten ändring jämfört vid inriktningsbeslutet då fördelningen var cirka 65/35 procent. Av områdesfakta på stadens hemsida framgår att det i stadsdelen Högdalen finns 5284 lägenheter i flerbostadshus, 303 småhus och 160 specialbostäder. Av lägenheterna i flerbostadshusen är 55 procent upplåtna med hyresrätt och 45 procent är bostadsrätter.

Projektet ska fortsatt verka för cirka 6 lägenheter i gruppbofastad enligt LSS (Lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade).

Arbetsplatser och lokaler

Projektet planerar nu för cirka 3700 kvadratmeter nya centrumlokaler, vilket är en minskning med 1300 kvadratmeter jämfört med inriktningsbeslutet. Handelsytorna uppskattas nu möjliggöra cirka 20 nya arbetsplatser, vilket är en minskning med 7 arbetsplatser jämfört med inriktningsbeslutet.

De 6 nya lägenheterna i gruppbofastad enligt LSS (Lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade) medför cirka 6–8 anställda.

Social hållbarhet

Projektet har fortsatt blandade upplåtelseformer, även om en liten förändring har skett i fördelningen mellan hyresrätter och bostadsrätter (se Bostadsbebyggelse). Jämfört med inriktningsbeslutet har markparkering på det nya torget nu i huvudsak tagits bort i syfte att skapa bättre stadskvaliteter.

Projektet tar i anspråk befintliga bilparkeringar och vägområden.

Trappan som möjliggörs öster om tunnelbanestationen ska stärka kopplingen mellan Högdalens centrum och parken Bandängen. Den kommer att utgöra ett nytt rörelsestråk i centrum, och öka tryggheten längs gång- och cykelvägen genom tunneln intill tunnelbanespåren under centrum.

Barn

Projektet innebär att stora delar av befintliga bilparkeringar tas i anspråk för den nya bebyggelsen och nya torgytor, vilket bör förbättra barns möjlighet till rörelse och trygghet i centrum. Den allmänna platsmarken planeras att stärka rörelsemönster med trygga och trafikseparerade gångvägar som knyter samman noder. Tydliga gångstråk och reducerade fordonsrörelser på torget bidrar till en säkrare miljö för barn.

Tillgänglighet

Parkering för rörelsehindrade (rhp) föreslås finnas både i garage och som markparkering på Önskehemsplan. För att möjliggöra rhp till boende inom Fotot 2 föreslås en kantstensparkering på allmän plats längs med Harpsundsvägen anläggas när ett eventuellt behov uppstår.

Miljömässig hållbarhet

Projektet medför en omledning av busstrafiken på Önskehemsgatan. Det kommer att innebära ökade trafikbullernivåer vid befintliga bostäder inom fastigheterna Putsbruket 3 och Tvärslån 3 intill det nya Önskehems kvarteret. Bullerutredningen visar att gränsvärden för ekvivalenta ljudnivåer överskrids för vissa av de befintliga bostäderna inom nämnda fastigheter. Det kommer att behövas närmare undersökningar av fasadernas ljudisolering samt sannolikt åtgärder på fönster och ventiler. Inför detaljplanens granskning ska avtal träffas som säkerställer att Niam åtar sig att genom lämpliga åtgärder se till att befintliga bostäder klarar gränsvärdena för buller.

Stomljud och komfortvibrationer behöver beaktas i den kommande detaljprojekteringen för Fotot 2, då fastigheten är belägen direkt intill brokonstruktionen över tunnelbanan, där även bussterminalen finns. Vibrationsdämpande åtgärder kan behövas.

En miljöteknisk markundersökning har genomförts inom markparkeringen söder om Önskehemsgatan. Marken var svårborrad, och prover kunde endast tas på fyllnadsmassor mellan 0–0,5 meters djup. Det påvisades inga föroreningshalter som överskred Stockholms storstadsspecifika riktvärden eller som innebär risk för den planerade markanvändningen. För de markföroreningar som ändå påträffades (alifater, PAH-H, bly och aromater) gjorde kontoret i mars 2024 en underrättelse till

miljöförvaltningen. Miljöförvaltningen har under februari 2026 beslutat att avsluta ärendet utan ytterligare åtgärd. Ytterligare undersökningar behöver göras av djupare jordlager i samband med schaktarbeten för byggnationen.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Projektet ianspråkar fortsatt inte några grönytor. Staden planerar för nyplantering av träd längs gator för att ersätta de befintliga träd som behöver tas ned och har ett bevarandevärde. Även på västra delen av torgytan på Önskehemsplan planeras det för träd.

Konstnärlig utsmyckning

Projektet ska inför kommande genomförandebeslut utreda möjligheterna för konstnärlig utsmyckning.

Genomförandefrågor

Tidplan och kommande beslut

Projektet har en preliminär och översiktlig tidplan. Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanen kommer att antas under hösten 2029. Mot bakgrund av detta planeras byggstart till 2030 och första inflyttning bedöms till 2034.

Nästa beslutstillfälle för exploateringsnämnden blir när genomförandebeslut ska fattas samt köpeavtal och tomträttsavtal ska träffas med byggaktören, preliminärt Q2 2029.

Projektområdet är trångt och komplicerat. Utbyggnaden av projektet kommer att behöva ske i etapper gällande Önskehems kvarteret och Imröret 10, för att säkerställa att både trafik, handel och tillgänglighet kan upprätthållas under byggtiden. Särskilt viktigt är samordningen med projekt Rangstaplan på andra sidan Högdalens centrum som kan behöva genomföras före arbetena vid Önskehemsplan.

Befintlig elnätstation vid Önskehemsplan behöver flyttas och kan kräva provisorier. Fjärrvärmeledningar behöver flyttas och eventuellt behöver en fjärrvärmekammare byggas om. Busstrafikens framkomlighet behöver säkerställas under byggtiden, vilket kommer att medföra behov av omledning och tillfälliga lösningar. Utbyggnaden av Fotot 2 kommer att påverka gångytor i centrum vid tunnelbanestationen och eventuellt även bussterminalen. Befintlig grillkiosk kommer att behöva hitta en annan lokalisering när utbyggnaden inom Fotot 2 börjar.

Genomförandefrågorna kommer att beskrivas och preciseras ytterligare inför genomförandebeslutet.

Risker och osäkerheter

Utöver riskerna som beskrivs ovan under Ekonomiska osäkerheter har andra risker identifierats och de som bedöms ha störst påverkan på projektet lyfts nedan.

I många projekt sker en kraftig ökning av kostnader för ledningsflyttar jämfört med uppskattad kostnad i tidigt skede. I det här projektet finns det behov av ytterligare en elnätstation utöver den befintliga elnätstationen som ska flyttas. Det finns svårigheter med att hitta placering för tillkommande elnätstation. Stockholm Exergis befintliga underjordiska fjärrvärmekammare ligger delvis under det nya Önskehemskvarteret vilket kan medföra minskning av byggrätten och mindre intäkter. Stockholm Exergi har presenterat en lösning där kammaren tas bort, men ännu inte satt pris på föreslagen lösning.

Gränsvärdena för buller överskrids enligt beräkningar vid två befintliga bostadshus i området. För att avhjälpa detta kan fönsteråtgärder på befintliga bostadshus bli aktuella, vilket i så fall kräver avtal med dessa och finansiering.

Speciallösningar behövs för torget ovan Niams garage. Det är en risk att genomförbara lösningar inte hittas och att de eventuella lösningarna blir fördyrande. Trafikkontoret har deltagit i förankringsarbete kring hur stort ”jorddjupet” behöver vara mellan överkant garage och torgyta. I det fortsatta systemhandlingsarbetet behöver detta följas upp noggrant.

Avstämning med trafikförvaltningen om bussar har genomförts. Trafikförvaltningen är informerade om att det kommer att finnas utrymme för två nya hållplatslägen för bussar längs Skebokvarnsvägen. Trafikförvaltningen blev tillfrågade innan markanvisningen skedde 2022 om de var intresserade av dagens stora parkeringsyta för framtida bussterminal, men tackade då nej på grund av att avståndet till Högdalens tunnelbanestation var för långt. Hur utökad kapacitet i bussterminalen ska hanteras är framför allt en fråga för trafikförvaltningen. Projektet möjliggör två nya hållplatslägen, vilket är fler än idag.

Sammantaget bedöms riskerna vara betydande men hanterbara, de kommer krävas fortsatt noggrann analys och uppföljning i det kommande arbetet.

Kommunikation

Projektet medför ändrade trafikrörelser och ett nytt underjordiskt garage med ett allmänt torg ovanpå. Avståndet mellan överkant på garagetaket och torgytan är relativt litet. En fortsatt nära dialog med trafikkontoret kommer att behövas.

Kontoret kommer även fortsättningsvis att hålla trafikförvaltningen informerade om projektets framskridande med avseende på bussarnas ändrade körvägar och möjliggörandet av nya hållplatslägen för bussar.

Projektet ska fortsatt verka för cirka 6 lägenheter i gruppbestad enligt LSS (Lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade) enligt önskemål från stadsdelsförvaltningen/socialförvaltningen. När detta ärende skickas till exploateringsnämnden skickas det också ut till ledamöterna i Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsnämnd.

Då projektet bedöms medföra en projektutgift över 50 miljoner kronor har avstämning skett med stadsledningskontoret.

Kontorets sammanfattande bedömning

Projektet bidrar till att utveckla och stärka Högdalens centrum i enlighet med översiktsplanen. Kopplingen mellan Bandhagen, Högdalen och Rågsved är utpekad som ett viktigt strategiskt samband som behöver stärkas för att uppnå ett socialt hållbart Stockholm. Högdalens centrum är ett viktigt stadsdelscentrum i söderort och genom föreslagen utveckling av centrum kan tillgängligheten till stadskvaliteter, samt rörelse och utbyten mellan omgivande stadsdelar öka. Projektet stadsutvecklande värden är betydande och bidrar till stadens mål om fler bostäder, stärkt serviceutbud, förbättrade offentliga miljöer och ökad trygghet. Projektet innebär en utvidgning av dagens centrum och ger ett välbehövligt tillskott av bostäder, däribland ett stort antal nya bostadsrätter, till stadsdelen i ett mycket kollektivtrafiknära läge. Projektet omfattar byggnation på redan hårdgjorda ytor som idag används för markparkering, inlastning och avfallshantering. Några rekreativa eller ekologiska värden riskeras inte.

Kontoret ser fortsatt att projektet bidrar positivt och anser att det därför är angeläget att påbörja en systemhandling för att få underlag till arbetet med att förbättra projektets ekonomiska situation. Det förnyade inriktningsbeslutet skiljer sig inte från tidigare beslutad utredningsbudget även om det den totala projektekonomi har försämrats. I den fortsatta planeringen mot genomförande och inför nästa beslutstillfälle (genomförandebeslut) behöver projektet kunna visa en bättre lönsamhet.

Slut

Bilagor

1. Detaljplaneförslaget
2. Lönsamhetskalkyl och exploateringsnyckeltal