

Handläggare
Ebba von Platen
08-508 26 604

Till
Exploateringsnämnden
2026-05-21

Överenskommelse om exploatering med tomträtt, för bostäder, kommersiella lokaler samt planstöd för skolverksamhet inom fastigheterna Eremiten 2 och Kilaberg 1 i Midsommarkransen med Balder Eremiten AB och Fastighets AB K-berg 1. Genomförandebeslut

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden godkänner förslag till genomförande av exploatering inom fastigheterna Eremiten 2 och Kilaberg 1 för projekt Eremiten 2 m.fl. till en projektutgift om 32,7 miljoner kronor och ger exploateringskontoret i uppdrag att genomföra projektet.
2. Exploateringsnämnden beslutar att omedelbart justera paragrafen.

Sverker Henriksson
Biträdande förvaltningschef

Jenny Linné
Avdelningschef

Exploateringskontoret
Projekt syd

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

Sammanfattning

Projektet är beläget i nordöstra Midsommarkransen, i närheten av tunnelbanan, och omfattar fastigheterna Eremiten 2 och Kilaberg 1, där den senare utgör en befintlig tomträtt. Inom Eremiten 2

planeras cirka 60 nya hyresrätter på mark som tidigare använts för drivmedelsstation och bilservice. Inom Kilaberg 1 skapas planförutsättningar för att den befintliga skolverksamheten i Tellusborgsskolan ska kunna finnas kvar permanent.

Marken inom Eremiten 2 avses upplåtas med tomträtt till Balder Eremiten AB. Genomförandet av projektet regleras i ett exploateringsavtal mellan staden, Balder Eremiten AB och Fastighets AB K-berg 1. I avtalet tydliggörs ansvarsfördelning, genomförandeåtaganden samt ekonomiska villkor mellan parterna.

Projektet omfattar även åtgärder kopplade till miljö där markföroreningar från tidigare verksamhet kommer att saneras. Genomförandet planeras påbörjas efter att detaljplanen vunnit laga kraft, med byggstart kring 2027 och inflyttning från 2029. Vissa osäkerheter finns, främst kopplade till hantering av markföroreningar och eventuella överklaganden av detaljplanen.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar positivt nettonuvärde om 41 miljoner kronor. De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 32,7 miljoner kronor. Av dessa utgör 7,8 miljoner kronor projektutgifter som redovisas som driftkostnader. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 216 procent.

Projektet bidrar till stadens mål genom att tillföra nya hyresrätter i ett kollektivtrafiknära läge, stärka stadsliv och service genom lokaler i bottenvåningar samt möjliggöra en permanent skola. Genom fokus på social hållbarhet, trygghet och barnperspektiv, inklusive förbättrad trafikmiljö och utvecklade gång- och cykelstråk, bedöms projektet sammantaget främja en hållbar, trygg och blandad stadsutveckling.

Bakgrund till överenskommelsen



Figur 1 Detaljplanens område markerat i rött

Projektet är beläget i nordöstra Midsommarkransen, på gränsen till Aspudden cirka 200 meter från Midsommarkransens tunnelbanestation, och omfattar fastigheterna Eremiten 2 och Kilberg 1. Fastigheterna ligger bredvid varandra intill Hägerstensvägen, Kilbergsvägen och Tellusborgsvägen och utgör ett centralt läge med god tillgång till kollektivtrafik.

Projektet omfattar uppförande av cirka 60 hyresrätter inom fastigheten Eremiten 2. Fastigheten ägs av Stockholms stad och har tidigare använts för drivmedelsstation och bilservice. Verksamheten avvecklades under 2025 för att möjliggöra för bostadsbebyggelse enligt aktuellt förslag. Fastigheten avses upplåtas med tomträtt till Balder Eremiten AB.

Projektet syftar även till att säkerställa långsiktigt planstöd för befintlig skolverksamhet (Tellusborgsskolan) samt möjliggöra centrumverksamhet inom Kilberg 1, som idag är upplåten med tomträtt till Fastighets AB K-berg 1, ett bolag inom Balderkoncernen. Skolverksamheten bedrivs med tillfälligt bygglov. Den tidigare drivmedelsstationen har utgjort en riskkälla som förhindrat planläggning för skoländamål. Med de nya förutsättningarna föreslås planstöd för en permanent skola med cirka 680–720 elever och tillhörande skolgård.

Staden, Balder Eremiten AB och Fastighets AB K-berg 1 avser att teckna ett genomförandeavtal (överenskommelse om exploatering) som reglerar ansvarsfördelning, genomförande samt ekonomiska villkor mellan parterna.



Figur 2 Vy från Hägerstensvägen/Kilabergsvägen visar hur föreslagen bebyggelse på Eremiten 2 möter gatan. Illustration: Studio Moi

Tidigare beslut

- Stadsbyggnadsnämnden godkände startpromemoria för planläggning inom Eremiten 2 m fl. den 12 maj.
- Exploateringsnämnden beslutade den 25 augusti 2022 att anvisa mark för bostäder inom fastigheten Eremiten 2 till Balder Eremiten AB och gav kontoret i uppdrag att träffa ett markanvisningsavtal med bolaget. Nämnden tog vid samma tidpunkt ett inriktningsbeslut för projektet.



Figur 3 Situationsplan som visar skolverksamheten inom Kilaberg 1 i söder och föreslagen bostadsbebyggelse inom Eremiten 2 i norr.

Överenskommelse om exploatering

I genomförandeavtalet som staden avser att teckna med Balder Eremiten AB och Fastighets AB K-berg 1 regleras genomförandefrågor respektive parts åtaganden i projektet.

Marken inom Eremiten 2 avses upplåtas med tomträtt till Balder Eremiten AB. Avgälden för bostäder ska baseras på de av kommunfullmäktige beslutade nivåerna för tomträttsavgälder. För bottenvåningslokaler ska avgälden uppgå till 293 kronor per m² ljus BTA med värdetidpunkt 1 april 2022. Expertrådet har behandlat ärendet den 16 april 2026 (dnr E2026-00147).

För Kilaberg 1 kommer ett tilläggsavtal till befintligt tomträttsavtal tecknas med Fastighets AB K-berg 1 där avgälden för skolverksamhet ska baseras på de av kommunfullmäktige beslutade nivåerna. För lokaler med centrumändamål – övrig verksamhet (t ex gym, apotek, vård), ska avgälden uppgå till 252 kronor per m² ljus BTA med värdetidpunkt 1 februari 2026. För lokaler med centrumändamål – dagligvaruhandel, ska avgälden uppgå till 302 kronor per m² ljus BTA med värdetidpunkt 1 februari 2026. Expertrådet har behandlat ärendet den 16 april 2026 (dnr E2026-00147).

Ekonomiska konsekvenser för staden

I detta ärende uppgår investeringen till 32,7 miljoner kronor.

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 positivt nettonuvärde om 41 miljoner kronor motsvarande 482 tkr/ekvivalent lägenhet¹.

Marken kommer att upplåtas med tomträtt. Exploateringsgraden uppgår till 1,04.

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

De sammanlagda projektutgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 32,7 miljoner kronor, varav 2,7 miljoner kronor är utgifter före år 2026, det vill säga redan nedlagda utgifter. Utgifterna avser främst ombyggnation av gång- och cykelbana längs Hägerstensvägen och Kilabergsvägen, saneringskostnader och ledningsomläggningar. Av dessa utgör 7,8 miljoner kronor projektutgifter som redovisas som driftkostnader.

Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 346 tusen kronor i fast prisnivå. Detta är i nivå med andra motsvarande projekt². Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 216 procent.

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

Budgetkonsekvenser

Projektbudget och försäljningsinkomster

Projektbudgeten för projektet beräknas till cirka 32,7 miljoner kronor. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

Budgetkonsekvenser	Ack t.o.m.						
Investering							
Mnkr	2025	2026	2027	2028	2029	Senare	Totalt
Utgifter inkl. förvärv (-)	-2,7	-1,3	-2,2	-6,2	-19,9	-0,4	-32,7
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Nettoutgift (-) /-inkomst	-2,7	-1,3	-2,2	-6,2	-19,9	-0,4	-32,7
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 2026. Behov av medel för åren därefter får beaktas i nämndens kommande budgetarbete.

Driftbudget

Projektet bedöms påverka stadens och nämndens resultat enligt nedanstående tabell.

Budgetkonsekvenser							
Drift							Kom-
Mnkr	2026	2027	2028	2029	2030	Senare	mentar
Resultatpåverkan ExplN							
Löpande intäkter/kostnader	0,0	0,6	1,9	1,9	1,9	max 2,5	
Ej aktiverbara utgifter	-0,8	-0,8	-5,5	0,0	0,0	0	totalt -7,8
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	-0,7	max -0,7	
Avskrivningar	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,7	max -0,2	år 2030
Reavinster/förluster	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	totalt 0
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	-0,8	-0,2	-3,6	1,9	0,4		
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	-0,1	-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	-0,1	-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 7,8 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 0,9 miljoner kronor det första året och minskar därefter något genom avskrivningar.

Intäkterna för tomträttsavgälder beräknas till cirka 2,5 miljoner kronor per år

Ekonomiska osäkerheter

Det finns osäkerheter som kan påverka projektets ekonomi vid genomförandet av detaljplanen, främst kopplade till markföreningar från den tidigare drivmedelsanläggningen.

Enligt arrendeavtal med staden ska tidigare verksamhetsutövare säkerställa att marken uppfyller fastställda krav innan byggaktören tillträder. Den stora omfattningen av saneringen kan komma påverka projektets tidplan.

Även anläggningsavgiften för anslutning till vatten- och avlopps nätet kan komma att öka innan genomförandet.

För att hantera dessa osäkerheter har ett riskpåslag lagts på de totala utgifterna.

Slutsats ekonomi

Sammantaget bedöms projektets totala ekonomi som god där projektet fortsatt visar på en bra täckningsgrad. Projektet bedöms kunna finansieras via nämndens investeringsbudget för år 2026 och eventuella ekonomiska osäkerheter bedöms vara hanterbara.

Hur projektet uppfyller stadens mål

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

Bostadsbebyggelse

Projektet bidrar till fler hyresrätter vilket både ligger i linje med stadens handlingsplan för bostadsförsörjning samt till stadens mål om ökat bostadsbyggande. De nya bostäderna utgör en värdeskapande komplettering längs med Hägerstensvägen och Kilabergsvägen i enlighet med stadens översiktsplan.

Lokaler

Projektet säkerställer permanent skola i ett kollektivtrafknära läge samt möjliggör för kommersiella lokaler i bottenvåningar vilket stärker serviceutbudet och bidrar till ett levande stadsrum.

Social hållbarhet

Projektet bidrar till socialt värdeskapande genom att utveckla ett kollektivtrafknära område och tillföra ny bebyggelse. Aktiva bottenvåningar och centrumverksamhet stärker stadslivet och ökar tryggheten. Den tidigare drivmedelsstationen omvandlas till bostäder, vilket ger mer levande och befolkade gaturum.

Sociala aspekter har integrerats i planeringen utifrån stadens mål om en växande, sammanhängande och trygg stad. Tidiga ställningstaganden från markanvisning och inriktningsbeslut har

varit vägledande, särskilt vad gäller funktionsblandning, stadsliv och tillgänglighet.

Dialog har skett under planprocessens samråd och granskning, och inkomna synpunkter har beaktats.

Jämställdhet och trygghet

Detaljplanen bidrar till en funktionsblandad miljö som säkerställer flöden under både dag- och kvällstid vilket kan bidra till ökad trygghet.

Planområdet har god tillgång till kollektivtrafik samt gång- och cykelstråk, vilket främjar ett jämlikt resande. Föreslagen bebyggelse planeras bli hyresrätter, något som bidrar till en mer balanserad bostadsmarknad.

Barn

Projektet skapar förutsättningar för att den befintliga skolan kan finnas kvar, vilket är positivt ur ett barnperspektiv. Genom planens genomförande får butikerna och lokalerna i Kilaberg 1 en lastzon på kvartersmark. Detta innebär att de backrörelser som i dag sker över trottoaren upphör, vilket bidrar till en säkrare trafikmiljö i området kring skolan.

Därutöver innebär projektet förbättringar av gång- och cykelbanan samt att ett nytt övergångsställe anläggs i anslutning till planområdet. Sammantaget leder dessa åtgärder till ökad trafiksäkerhet, något som är särskilt betydelsefullt ur ett barnperspektiv.

Den integrerade barnkonsekvensanalysen (Tyréns 2023) som har gjorts visar på brister i skolgårdens storlek och kvalitet. För skolgården tillskapas möjligheter för tomträttshavaren att investera i gröna, skuggande och svalkande miljöer.

Tillgänglighet

Området för den nya bebyggelsen är relativt flackt idag och innebär därför ingen större utmaning ur tillgänglighetssynpunkt.

Parkering och angöring för personer med nedsatt rörelseförmåga säkerställs inom kvartersmark. För Eremiten 2 löses detta via garage med hissförbindelse till samtliga bostadsentréer, vilka förses med dörrautomatik. För verksamheter inom Kilaberg 1 sker tillgänglig parkering via befintligt källargarage med hissar till livsmedelsbutik, skola och övriga lokaler. En angöringsplats för rörelsehindrade finns även i nära anslutning till skolan. Angöring till bostäder möjliggörs dessutom via en angöringsficka längs Kilabergsvägen.

Miljömässig hållbarhet

Planområdet påverkas av markföroreningar, främst petroleumämnen, tungmetaller och PFAS inom Eremiten 2 samt i mer begränsad omfattning inom Kilaberg 1. Den tidigare drivmedelsanläggningen har orsakat föroreningar som saneras i samband med exploateringen till gällande riktvärden. På Kilaberg 1 behålls befintlig byggnad och omfattas inte av samma åtgärdskrav. Kompletterande undersökningar och åtgärder ska göras under genomförandeskedet för att säkerställa att gällande krav uppfylls.

Skyfallsmodellering visar att det finns mindre lågpunkter inom området där vatten kan ansamlas vid kraftiga regn. Inom Eremiten 2 hanteras skyfall genom medveten höjdsättning där vattnet leds via terrassering från bjälklagsgården mot gränden mellan Eremiten 2 och Eremiten 3. På Kilaberg 1 bedöms riskerna som begränsade, men vid omgestaltning rekommenderas ett svagt fall mot Tellusborgsvägen för vidare avledning mot Kilabergsvägen.

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

Balder Eremiten AB bedöms kunna få tillträde till den nybildade fastigheten Eremiten 2 under år 2027, direkt efter lagakraftvunnen detaljplan. Vid denna tidpunkt kan Fastighets AB K-berg 1 påbörja åtgärder för skolan inklusive den nya lastzonen på kvarteretsmark. En första inflyttning till bostäderna planeras till år 2029. Stadens åtgärder i gatan planeras i ett sent skede i projektets genomförande, preliminärt till år 2030.

Risker och osäkerheter

Risker i projektet avser främst hantering av markföroreningar vilket kan medföra förskjutningar i tidplanen.

Kommunikation

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret, stadsdelsförvaltningen, miljöförvaltningen och trafikkontoret.

Socialförvaltningen har uttryckt att de inte har behov av bostäder enligt Lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade och/eller Socialtjänstlagen i projektet.

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret ser positivt på projektet som ger ett välbehövligt tillskott av hyresrätter i stadsdelen. Projektet är beläget i ett bra kommunikationsläge, samtidigt som det kan bidra till att öka både trivseln och tryggheten i området med ny centrumverksamhet och permanent skola. Kontoret bedömer att projektet överensstämmer med stadens övergripande mål för stadsplanering, mål i stadens budget och övriga styrdokument.

Slut

Bilagor

1. Lönsamhetskalkyl och exploateringsnyckeltal