

Handläggare
Jonida Qureshi
08-508 265 34**Till**
Exploateringsnämnden
2026-10-15

Markanvisning för bostäder inom fastigheten Hägersten 1:1 och Arnljot 21 i Hägersten till Aeonic AB. Inriktningsbeslut

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom fastigheten Hägersten 1:1 till Aeonic 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 Arnljot upp till 5,1 miljoner kronor (inriktningsbeslut), som underlag för kommande genomförandebeslut.
3. Exploateringsnämnden begär att stadsbyggnadsnämnden upprättar detaljplan för området.

Jonas Claeson
Tf. biträdande förvaltningschef

Jenny Linné
Avdelningschef

Exploateringskontoret
Projekt syd

Fleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 265 34
Växel 08-508 276 00
jonida.qureshi@stockholm.se
exploateringskontoret.expl@stockholm.se
Org nr 212000-0142
start.stockholm

Ebba von Platen
Enhetschef

Sammanfattning

Aeonic AB förslås erhålla en markanvisning för ny bostadsbebyggelse om ca 10 lägenheter och 11 småhus inom del av stadens fastighet Hägersten 1:1 och Arnljot 21. Byggaktören har valts genom ett jämförelseförfarande på stadens initiativ. Bolaget, ska efter fastighetsbildning förvärva marken för 26 000 kr per ljus bruttoarea för bostäder i radhus eller liknande typologi och 24 000 kr per ljus bruttoarea för flerbostadshus.

Markanvisningsområdet ligger utmed Frans Hedbergsvägen, Signe Hebbes Väg och August Södermans Väg i Hägersten mellan Axelsbergs och Mälarhöjdens tunnelbanestation. Markområdet är naturmark placerad bland befintliga villor.

Målet med exploateringen är ett mindre tillskott av blandad bostadsbebyggelse i form av bostadsrätter och parhus.

Projektet innebär förhållandevis små investeringar i allmän plats och att bostäder tillskapas på en plats där befintlig infrastruktur till stor del redan finns vilket innebär hushållning med stadens resurser.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar ett positivt nettonuvärde om 42 miljoner kronor. De sammanlagda projektutgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 32,3 miljoner kronor. Av dessa utgör 0,3 miljoner kronor projektutgifter som redovisas som driftkostnader. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 270 procent.

Försäljningsinkomster beräknas till 86,8 miljoner kronor. Expertrådet har behandlat ärendet 2026-03-19.

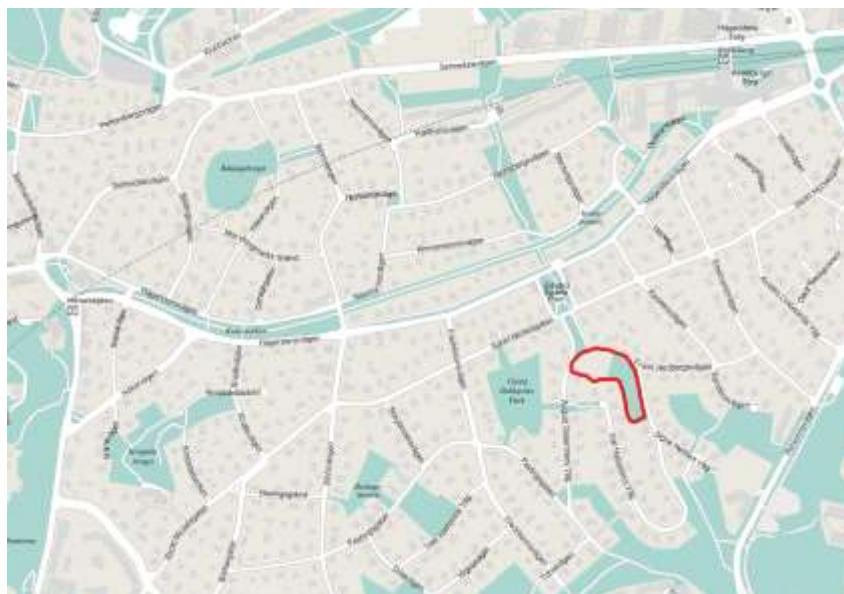
Exploateringen kräver ny detaljplan. Närmare innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

Kontoret ser positivt på att pröva platsen för föreslagen exploatering. Tillkommande bebyggelse ger en värdeskapande komplettering med bostäder av varierande storlek i stadsdelen. Projektet bedöms ge ett överskott till staden genom försäljning av byggrätter i ett område med höga markvärden.

Bakgrund till markanvisningen

Hägersten karaktäriseras av bostadsbebyggelse från olika delar av 1900-talet. Här finns ett lokalt centrum kring tunnelbanestationen i Axelsberg, verksamhetsområdet Örnberg samt Hägerstenshamnen med industrimiljöer och promenadstråk utmed vattnet. Enligt översiktsplanen har stadsdelen stora möjligheter till stadsutveckling genom komplettering av bostadsbebyggelse, förskolor och skola, kultur och service. I översiktsplanen lyfts också behovet av att förbättra kopplingen mellan Axelsberg och Mälarhöjden.

Markanvisningsområdet ligger söder om Edvard Swartz plan i Hägersten utmed lokalgatorna Frans Hedbergsvägen, Signe Hebbes Väg och August Södermans Väg. Det är cirka 700 meter gångväg till Axelsbergs tunnelbanestation och ca 800 meter till Mälarhöjdens tunnelbanestation, vilket innebär ett attraktivt och kollektivtrafikhärläge. Området har även god tillgång till service.



Figur 1, karta över markanvisningsområdet markerad med röd linje.

Markanvisningsområdet är i dagsläget obebyggt och att betraktas som naturmark. Platsen är kuperad, med en flackare platå mot gatan som följs av ett berg upp mot befintlig bebyggelse på Ivar Hallströms väg. Omgivningen består av småskalig villabebyggelse, en platsbildning och park mot Hägerstensvägen. Gatan utmed aktuellt område utgör koppling mot Hägerstensåsen och Telefonplan.

För området gäller detaljplan Pl. 1814 från 1937 enligt vilken platsen kan användas som park eller planterad allmän plats (i södra delen inom fastigheten Hägersten 1:1) och som a-tomt, kvartersmark för allmänt ändamål (norra delen inom fastighet Arnljot 21). Se figur 3.

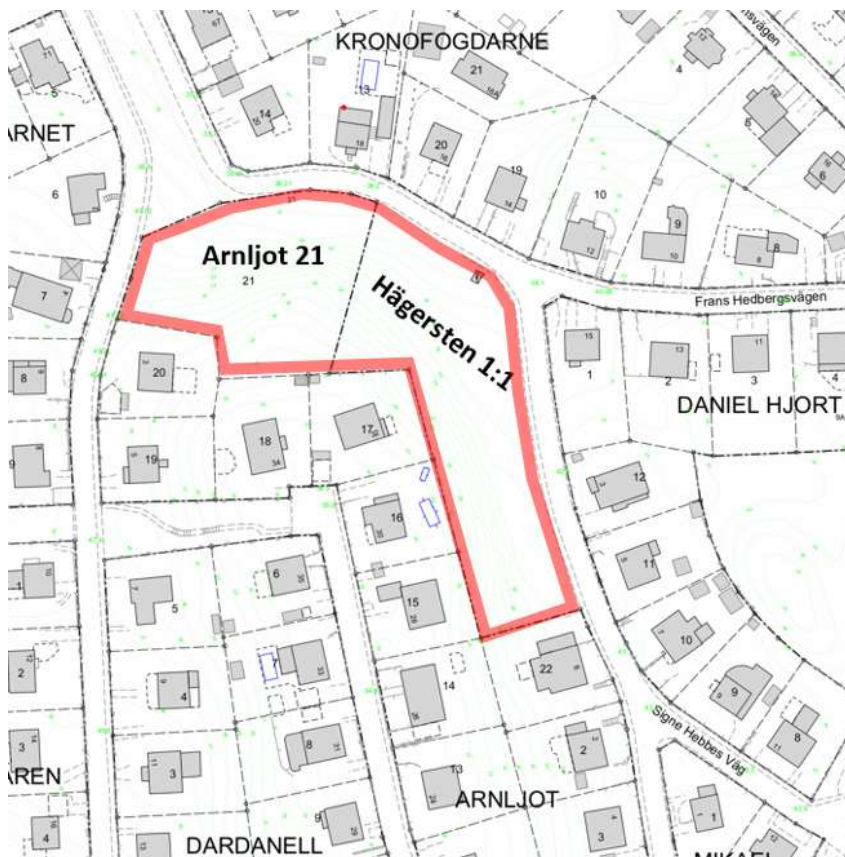
Hägersten är en stadsdel med totalt cirka 4 400 bostäder, varav cirka 3 250 är bostäder i flerbostadshus och cirka 960 är småhus. Ungefär 35 procent av bostäderna är mindre lägenheter med 1–2 rum och kök och cirka 20 procent av lägenheterna är större med 4–5 rum och kök¹.

I stadsdelen pågår sex detaljplaneprocesser för bostäder, se Figur 2. Detaljplan P2020-09513 och P2021-02857, syftar till att pröva totalt cirka 150 bostäder med blandad upplåtelseform. Detaljplan P2023-15053 och P2021-04544 syftar till att möjliggöra för cirka 65 lägenheter och lokaler längst med Gösta Ekmans väg. Detaljplan P2019-05964 och P2023-14878 syftar till att utveckla Örnberg industriområde till en blandad stadsbebyggelse.



Figur 2, karta över pågående detaljplaner i Hägersten.

Föreslagen markanvisning består av ett flerbostadshus innehållande cirka 10 lägenheter samt cirka 11 småhus av parhusliknande karaktär. Flerbostadshuset bedöms kunna placeras inom fastighet Arnljot 21 medan småhusen förväntas placeras inom fastighet Hägersten 1:1 utmed Frans Hedbergsvägen och Signe Hebbes Väg, se figur 3.



Figur 3, karta över markanvisningsområdet och berörda fastigheter

Inför markanvisningen har ett jämförelseförfarande på stadens initiativ använts vid val av byggaktör. Detta för att möjliggöra för fler aktörer att visa på förslag till utvecklingen på platsen utifrån särskilda kriterier och urvalsgrunder. Jämförelseförfarandet pågick under maj och juni 2025. Kontoret fick in åtta ansökningar från olika aktörer i branschen. Förslagen har sedan utvärderats av exploateringskontoret tillsammans med stadsbyggnadskontoret. Gemensamt anser kontoren att Aeonice AB har bäst förutsättningar att bidra med en exploatering som passar platsen utifrån de kriterier som specificerades under förfarandet.

Under jämförelseförfarande efterfrågade kontoret förslag på ny bostadsbebyggelse som bidrar till att aktivera omgivande gator och som skapar ett medvetet möte till intilliggande bebyggelse och grönska. Föreslagen lösning ska innehålla mellanrum där naturen och höjden bidrar till upplevelsen av gatan.

Inom fastighet Arnljot 21 efterfrågades ett mindre flerbostadshus som förhåller sig till naturremsan i anslutning till Edvard Swartz plan. Inom fastighet Hägersten 1:1 efterfrågades en typologi

såsom radhus eller liknande som kan anpassas till omgivande villaskala.

Övriga förutsättningar som framgick i jämförelseförfarandet var:

- Förslaget behöver hantera parkeringsbehovet för den föreslagna bebyggelsen. För flerbostadshuset ska parkering lösas i garage i syfte till att minimera intrång i naturmarken.
- Bebyggelsen behöver ta hänsyn till befintlig elnätsstation på platsen för att undvika en kostnad för flytt.
- Bebyggelsen behöver ta hänsyn till att en cirka två meter bred gångbana kommer behöva skapas från befintlig kantsten in mot befintliga naturmarken.
- Anpassningar till befintlig natur och höjder premieras.
- Markanvisningsområdet ska överlåtas med äganderätt där priset i prisläge april 2025 framgick i inbjudan.

Aeonic AB (org.nr. 559207–7225), föreslås anvisas mark för ny bostadsbebyggelse om cirka 10 lägenheter och cirka 11 småhus inom området.

Markanvisning sker genom direktanvisning efter jämförelseförfarande.

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.

Aktuell markanvisning blir bolagets första inom staden. Bolaget är däremot aktiv med fler pågående planer och genomförda byggrätter i andra kommuner i landet.

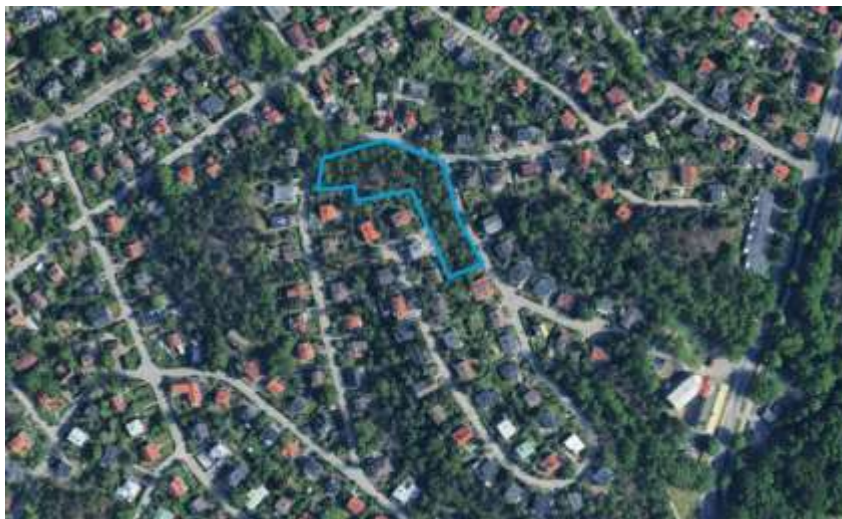
Tidigare beslut

Aktuellt tjänsteutlåtande är den första redovisningen i detta ärende.

Stadsbyggnadsnämnden har inte haft ärendet för beslut avseende planläggning.

Markanvisning

Markanvisningen gäller nybyggnad av cirka 21 bostäder fördelat mellan cirka 10 lägenheter i flerbostadshus och cirka 11 småhus. Marken ska överlåtas med äganderätt till bolaget.



Figur 3, ortofoto över markanvisningsområdet.

Exploateringsens innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

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

Markanvisningen gäller under en tid av tre år från nämndens beslut och avser försäljning av marken.

Kontoret tecknar markanvisningsavtal med byggaktören enligt detta utlåtande. Markanvisningsavtalet redovisar ett pris på 24 000 kronor per kvadratmeter ljus BTA för bostäder inom flerfamiljehuset och 26 000 kronor per kvadratmeter ljus BTA för småhusen.

Expertrådet har behandlat ärendet 2026-03-19 (dnr E2026-00152).

Planbeställning

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

Ekonomiska konsekvenser för staden

Markanvisningen avser försäljning av marken.

Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till 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 ett positivt nettonuvärde om 42 miljoner kronor motsvarande 1 367 tusen kronor/ekvivalent lägenhet².

Marken kommer att säljas. Exploateringsgraden uppgår till 0,61.

De sammanlagda projektutgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 32,3 miljoner kronor, varav 0,8 miljoner kronor är utgifter före år 2026, det vill säga redan nedlagda utgifter. Projektutgifterna avser främst ny gångbana, belysning, ekologiska kompensationsåtgärder för de ytor som tas i anspråk samt eventuella skyfallsåtgärder. Av dessa utgör 0,3 miljoner kronor projektutgifter som redovisas som driftkostnader.

Försäljningsinkomster som avser försäljning av mark för bostadsändamål beräknas till 86,8 miljoner kronor och reavinsten beräknas uppgå till 84,4 miljoner kronor.

Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 772 tusen kronor i fast prisnivå. Detta är i jämförelse med andra motsvarande projekt högre³. Kontoret har i kalkylen tagit höjd för de risker som finns i projektet (se Ekonomiska osäkerheter). Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 270 procent.

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

² Ekvivalent lägenhet motsvarar den sammanlagda tillkommande ytan (bruttoarean) för bostäder, kommersiella lokaler etc. dividerat med 100 (en lägenhet motsvarar 100 kvadratmeter bruttoarea).

³ Nyckeltalet visar projektets nettoutgift/ekvivalent lägenhet inklusive redan nedlagda utgifter.

Budgetkonsekvenser

Projektbudget och försäljningsinkomster

Projektutgifter för projektet beräknas till cirka 32,3 miljoner kronor. 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 (-)	-0,8	-0,7	-0,9	-1,1	-1,5	-27,2	-32,3
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Nettoutgift (-) /-inkomst	-0,8	-0,7	-0,9	-1,1	-1,1	-27,2	-32,3
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	86,8	86,8

Stadens utgifter/inkomster för exploatering 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							
Mnkr	2026	2027	2028	2029	2030	Senare	Kom- mentar
Resultatpåverkan ExplN							
Löpande intäkter/kostnader	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max 0	
Ej aktiverbara utgifter/inkomster netto	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0	totalt - 0,3
Internränta	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -0,7	
Avskrivningar	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -0,8	år 2033
Reavinster/förluster	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	84,4	totalt 84,4
Icke offentliga bidrag upplösning	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0	
Exploateringsbidrag upplösning	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	totalt 0
Exploateringsbidrag internränta	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
Summa resultatpåverkan nämnd	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0		
Resultatpåverkan TRN+SDN							totalt 0
Driftskostnader TRN+SDN	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	mellan 0 och 0	
Underhållskostnader trafiknämnden	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	mellan 0 och 0	
Summa resultatpåverkan TRN+SDN	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0		

Projektet har inga beräknade drift- och underhållskostnader inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden.

Projektutgifter som redovisas som driftkostnader uppgår till 0,3 miljoner kronor. Projektet har inga driftintäkter och inte heller några icke offentliga bidrag.

Internränta och avskrivningar (kapitalkostnaderna) för exploateringsnämnden beräknas uppgå till cirka 1,5 miljoner kronor det första året och minskar därefter något genom avskrivningar.

Reavinsten beräknas uppgå till 84,4 miljoner.

Ekonomiska osäkerheter

Det finns en rad faktorer som kan påverka utformningen och exploateringsgraden (se Risker och osäkerheter). Det är svårt att i detta tidiga skede förutse stadens utgifter i projektet.

Utifrån genomförd riskanalys inför inriktningsbeslut har projektgruppen identifierat risker som kan medföra påverkan på exploateringsgraden samt projektets framdrift. En risk är att bebyggelsen behöver anpassas ytterligare till naturmarken vilket kan innebära att exploateringsgraden blir lägre vilket påverkar projektekonomin negativt. En naturvärdesinventering kommer tas fram inför samrådet.

En annan risk avser möjliga kapacitetsbrister i Stockholm Vatten och Avfalls (SVOA:s) ledningar inom området. Detta kan innebära att projektets genomförande blir beroende av omfattande investeringar från SVOA, exempelvis i form av kapacitetshöjande åtgärder eller fördröjningsåtgärder.

Slutsats ekonomi

Projektet omfattar förhållandevis små investeringar i allmän plats inklusive en mindre flytt av ledningar.

En känslighetsanalys visar att en ökning av exploateringsutgifter med 20 procent och en minskning av byggrätten för bostäder med 20 procent skulle innebära en täckningsgrad om 182 procent.

Projektet bedöms ha en robust ekonomi och bedöms vara mindre känsligt för eventuella förändringar.

Hur projektet uppfyller stadens mål

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

Bostadsbebyggelse

Projektet bedöms bidra till målet om bostadsförsörjning och 3 000 nya bostäder i inriktningsbeslut. Eftersom jämförelseförfarandets vinnande förslag innehåller bostäder med minst 4 rum och kök (småhusen) bidrar markanvisningen även till fler bostäder med fler rum.

Blandningen av väl gestaltade bostadstyper med varierande storlek bidrar till målet om värdeskapande komplettering som blir ett värdefullt tillskott till stadsbilden.

Projektet bidrar därutöver till uppdrag om att uppnå god lönsamhet i områden med höga stadskvaliteter för att möjliggöra ekonomiskt utrymme för andra angelägna investeringar.

Social hållbarhet

Platsen kan i dagsläget upplevas som mörk under kvällstid. Den föreslagna markanvisningen innebär belysta entréer mot gatan och ökad närvaro av boende i området. En aktivering av gaturummet inklusive förbättrad gatubelysning utgör en förbättring jämfört med dagens situation.

Effektmål för projektet kommer att tas fram och utvecklas under planarbetet.

Jämställdhet och trygghet

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.

En översiktlig jämställdhetsbedömning kommer att ligga till grund för det fortsatta arbetet och fokus i projektet kommer att vara att skapa trygga och inkluderande miljöer, platser och kopplingar längst med Frans Hedbergsvägen och Signe Hebbes väg.

Barn

All planering och förändringar i den fysiska miljön som berör barn ska bedrivas så att barnrättsperspektivet belyses och beaktas. Projektet ska främja och prioritera att barn ska kunna röra sig tryggt och säkert i området.

I detta projekt bedöms barn främst beröras under genomförandeskedet av projektet. I närheten av projekt ligger förskolan Hasselbacken som kommer att få en förändrad närmiljö under genomförandetiden.

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 behöver studeras under detaljplaneprocessen. Behovet av att tillgängliggöra och aktivera naturremsan mot Edvard Swartz plan ska studeras under planprocessen.

Miljömässig hållbarhet

Projektet bedöms kunna uppfylla stadens mål om miljömässig hållbarhet. Förslaget innebär att fler människor kommer att bo på en plats där befintlig infrastruktur till stor del redan finns vilket innebär hushållning med stadens resurser.

Naturvärden inom den markanvisade området bedöms vara begränsade. Det kan dock i nuläget inte uteslutas att en exploatering kan påverka spridningsstråk för ädellöv samt förekomsten av fladdermöss. Dessa frågor ska därför utredas vidare inom ramen för planarbetet. En naturvärdesinventering och konsekvensbedömning av bebyggelseförslaget ska tas fram tidigt i planprocessen för att tydliggöra eventuell påverkan på naturvärden och arter inom området. Kontoret har i projektkalkylen tagit höjd för att det kan bli aktuellt att genomföra artskyddsåtgärder inom eller i angränsning till markanvisningsområdet.

Blivande bebyggelse behöver ansluta till SVOA:s kombinerade ledningsnät för dagvatten. Kapacitetsbegränsningar i ledningsnätet kan inte uteslutas vilket innebär att kapacitetshöjande åtgärder kan behöva göras innan ny bebyggelse kan kopplas på nätet.

Det finns ingen känd lågpunkt eller skyfallsproblematik inom området, däremot finns det ett rännstråk inom markanvisningsområdet. Bebyggelsen bör därför höjdsättas så att naturliga avrinningsvägar kan bevaras och så att vatten kan ledas bort på ett säkert sätt vid skyfall.

Nedan beskrivs miljömässiga förutsättningar som projektet kommer utgå ifrån.

Tidig miljöbedömning

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning. De miljökonsekvenser som bör utredas vidare vid planering av bebyggelsen är:

- påverkan på stads- och/eller landskapsbild
- påverkan på ekologiska värden
- påverkan på kulturmiljö
- hantering av dagvatten
- risk för sulfidförande berg
- hantering av dagvatten och bebyggelsens placering kopplat till skyfall och rinnstråk

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Området består av blandlövsdominerad skog med berg i dagen. Markanvisningsområdet ligger utanför ESBO. Exploateringen ianspråktar delar av en grönyta som inte kan uteslutas ha betydande ekologiska värden främst kopplat till spridningssamband för ädellöv. 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" 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 arbetet med detaljplanen kommer att pågå i cirka 3,5 år. Mot bakgrund av detta planerar bolaget sin byggstart till år 2032 och första inflyttning bedöms till år 2034.

När överenskommelse om exploatering ska träffas med byggaktören ska exploateringsnämnden fatta ett

genomförandebeslut. Detta beräknas preliminärt ske kvartal 2 2029.

Risker och osäkerheter

Projektgruppen har identifierat risker kopplat till kapacitetsproblem i ledningsnätet, naturvärden och skyfall som behöver hanteras under den fortsatta planprocessen.

Samtliga kommer utredas tidigt under planprocessen.

Kommunikation

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret, stadsdelsförvaltningen och socialförvaltningen.

Stadsbyggnadskontoret har bedömt att platsen är möjlig att pröva för bostäder i en detaljplaneprocess.

Stadsdelsförvaltningen har meddelat att de inte har behov av förskolelokaler inom området.

Socialförvaltningen 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

Kontoret ser positivt på projektet, då den tillför bostäder med fler rum, har en varierad typologi och bidrar till en socialt mer sammanhållen stadsbild genom att aktivera gaturummet. Områdets läge med god tillgång till kollektivtrafik och befintlig infrastruktur bedöms göra platsen lämplig för en väl anpassad förtätning. Utifrån genomfört jämförelseförfarande har ett förslag valts ut som bedöms vara väl anpassad till omgivningens skala, karaktär och landskapsbild. Projektet bedöms ge ett överskott till staden genom försäljning av byggrätter i ett område med höga markvärden. Lönsamheten i detta projekt bedöms därmed bidra till att möjliggöra angelägna investeringar i andra delar av staden.

Slut

Bilaga

1. Lönsamhetskalkyl och exploateringsnyckeltal