Handläggare
Vanja Westerlund
08-508 876 49

Till
Exploateringsnämnden
2026-11-05

Bostäder inom fastigheterna Midsommarkransen 1:1 och Västberga 1:1 i Midsommarkransen. Inriktningsbeslut

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden godkänner förslag till inriktning och ger exploateringskontoret i uppdrag att fortsätta planering för projekt Svärdsliljan upp till 37 miljoner kronor (inriktningsbeslut), som underlag för kommande genomförandebeslut.

2. Exploateringsnämnden begär att stadsbyggnadsnämnden upprättar detaljplan för området.

Jonas Claeson
Tf. biträdande förvaltningschef

Jenny Linné
Avdelningschef

Ebba von Platen
Enhetschef

Exploateringskontoret
Projekt syd

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

Sammanfattning

Kontoret föreslås få i uppdrag att starta detaljplan utan byggaktör för cirka 300 lägenheter och ett mobilitetshus.

Det för inriktningsbeslut aktuella området är beläget i Midsommarkransen på fastigheterna Midsommarkransen 1:1 och

Västberga 1:1, mellan flerbostadshusen längs med Midsommarvägen i norr och Södertäljevägens påfart till E4/E20 i söder. Området utgörs av ett kuperat skogsparti och är planlagd som parkmark och trafikområde.

Projektet bedöms bidra till målet i översiktsplanen om att stärka kopplingarna mellan Midsommarkransen, Liljeholmen, Västberga och Årstaberg. Närheten till Midsommarkransens centrum skapar goda boendemiljöer med god tillgång till caféer, butiker och kollektivtrafik och projektet bedöms även bidra till ökad trygghet i området.

Exploateringsnämnden har i uppdrag att i utökad utsträckning markanvisa till byggaktörer i ett senare skede i planprocessen, då fler förutsättningar, särskilt avseende genomförbarhet och ekonomi, är klarlagda. Kontoret anser att aktuell plats är lämplig att planstarta utan byggaktör då säkerställande av kostnadseffektiva lösningar kan gynnas av att förutsättningar för platsen utreds i ett tidigt skede.

Kontoret föreslår att bostäderna ska upplåtas med hälften bostadsrätt och hälften hyresrätt. Markanvisning planeras ske år 2028 där en del av marken föreslås säljas till marknadsvärde och en del upplåtas med tomträtt.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar ett positivt nettonuvärde om 141 miljoner kronor. De sammanlagda projektutgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 235,3 miljoner kronor. Av dessa utgör 13,6 miljoner kronor projektutgifter som redovisas som driftkostnader. Projektinkomsterna beräknas till cirka 13,6 miljoner kronor. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 183 procent.

Försäljningsinkomster beräknas till 365,7 miljoner kronor. Expertrådet har godkänt ärendet 2026-03-16.

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

Avstämning har skett med stadsledningskontoret.

Kontoret ser positivt på projektet. Det bedöms ge ett överskott till staden genom försäljning av byggrätter i ett område med höga

markvärden. Kontoret anser även att projektet är lämpligt att använda som pilotprojekt för markanvisning i ett senare skede.

Bakgrund till inriktningsbeslutet

Aktuellt projektområde ligger i Midsommarkransen mellan befintlig flerbostadsbebyggelse längs Midsommarvägen i norr och Södertäljevägens påfart till E4/E20 i söder. Området utgör del av fastigheterna Midsommarkransen 1:1 och Västberga 1:1 som ägs av staden. Projektområdet är en större yta inom vilket endast delar kommer ianspråktas för exploatering.

Nu gällande detaljplan för området möjliggör parkändamål och trafikområde. Platsen är kuperad skogsmark med en blandning av ekskog, tallskog och hällmark. Delar av området används som rekreationsyta av närboende och intilliggande förskolor samt av hundägare som nyttjar den inhägnade hundrastgården. Inom området finns även en bensinstation upplåten med arrende till Circle K. Avsikten är att arrendet ska sägas upp och marken återställas i samband med att detaljplanen antas.

Midsommarkransen är en stadsdel med totalt cirka 7 100 bostäder, varav 14 är småhus och övriga bostäder är i flerbostadshus. Cirka 65 procent av bostadsbeståndet består av bostadsrätter och 35 procent av hyresrätter.

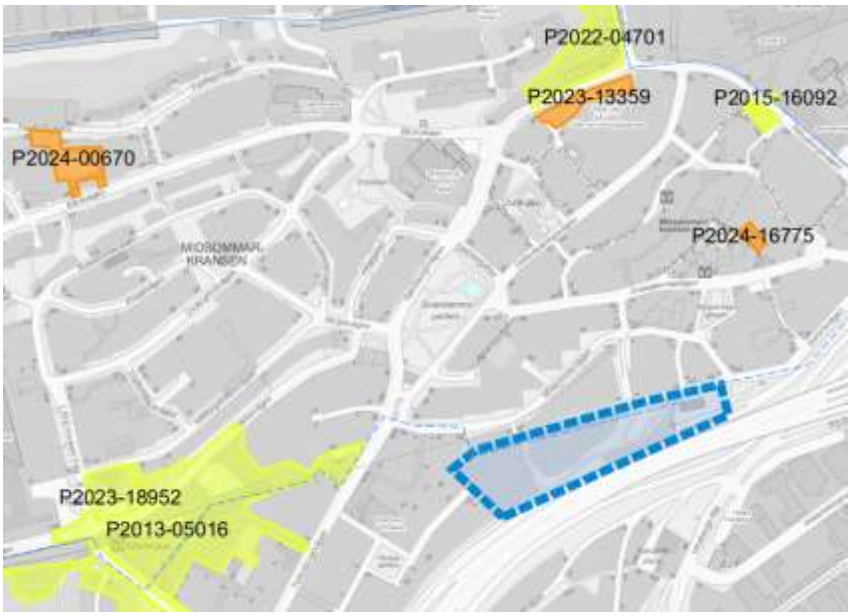
Ungefär 70 procent av bostäderna är mindre lägenheter med 1–2 rum och kök och cirka 10 procent av lägenheterna är större med 4–5 rum och kök[1].

[1] Information hämtad från stadens områdesfakta för Midsommarkransen

Figur 1, karta över projektområdet markerad med blå linje.

I stadsdelen pågår flertalet detaljplaneprocesser för bostäder, centrumutveckling etc., se figur 2 nedan.

- Detaljplan P2015-16092: syftar till att pröva 45 studentbostäder invid kv Oxläggen.
- Detaljplan P2022-04701: syftar till att pröva 65 bostäder invid kv Eremiten samt bekräfta användning för skola och verksamheter inom befintlig byggnad inom fastigheten Kilaberg.
- Detaljplan P2023-13359: syftar till att pröva 80 studentbostäder invid kv Kastanjen.
- Detaljplan P2023-18952: syftar till att utveckla Midsommargårdens centrumverksamhet med utbyggnad av befintlig livsmedelsbutik och 13 nya bostäder.
- Detaljplan P2024-00670: syftar till att pröva totalt cirka 33 lägenheter invid kv Läskpressen, varav 6 LSS-bostäder.



Figur 2, karta över pågående detaljplaner i Midsommarkransen.

Exploateringsnämnden har i uppdrag att i utökad utsträckning markanvisa till byggaktörer i ett senare skede av planprocessen, då fler förutsättningar, särskilt avseende genomförbarhet och ekonomi, är klarlagda. Kontoret anser att aktuell plats är lämplig att planstarta utan byggaktör då säkerställande av kostnadseffektiva lösningar kan gynnas av att förutsättningar för platsen utreds i ett tidigt skede.

Tidigare beslut

I juni 2021 planstartades ett programarbete för Nybodakopplet med syfte att utreda möjligheten att utveckla området kring trafikplats Nyboda till en mer attraktiv och integrerad stadsmiljö.

Exploateringsnämnden tog i december 2025 beslut om att avbryta projektet eftersom förutsättningarna för programmets genomförande bedömdes för riskfyllt och kostnadsdrivande. I ärendet bedömdes dock föreslagen projektyta som möjlig att genomföra separat med betydligt mindre investeringar jämfört med de som krävdes av programstrukturen.

Inriktningsbeslut

Inriktningsbeslut avser framtagande av en detaljplan för bostäder i flerbostadshus och ett mobilitetshus. Utifrån en tidig förhandsbedömning gjord för platsen bedöms det kunna tillskapas cirka 300 lägenheter på platsen. Antalet kommer utredas närmare under detaljplaneprocessen.

Kontoret föreslår att bostäderna ska upplåtas till hälften med bostadsrätt och till hälften med hyresrätt. Marken föreslås säljas och upplåtas med tomträtt.

Möjlighet att placera ett mobilitetshus inom området kommer utredas vidare under planprocessen för att minimera de sprängningar som annars skulle krävas för att bygga garage. I stadens riktlinjer för mobilitet och parkering framgår det att mobilitetshus ska utredas i nya projekt för att på ett effektivt sätt använda stadens ytor och stödja delade lösningar

Figur 3. Projektområdet markerat i blått.

Exploateringens innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

Markanvisning kommer ske senare i planprocessen, efter plansamråd, och enligt de principer som kommunfullmäktige beslutat om i stadens riktlinjer för markanvisning.

Planbeställning

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

Ekonomiska konsekvenser för staden

Markanvisade byggaktörer kommer förvärva marken till ett marknadsvärde som bestäms vid tidpunkten för markanvisning.

Eftersom detaljplanearbetet initialt förslås drivas utan byggaktör kommer kontoret stå för kostnader kopplat till planarbetet såsom utredningskostnader, arkitektarvoden, planavgift och andra kostnader som normalt belastar byggaktören. Kontoret kommer ta ut ersättning för dessa kostnader i samband med markanvisning.

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 141 miljoner kronor motsvarande 470 tusen kronor/ekvivalent lägenhet[2].

Marken kommer att upplåtas med tomträtt och säljas. Exploateringsgraden uppgår till 3.

De sammanlagda projektutgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 235,3 miljoner kronor. Projektutgifterna avser kostnader kopplade till planarbetet, nybyggnad av gata, en ny park, ledningsomläggningar. Av dessa utgör 13,6 miljoner kronor projektutgifter som redovisas som driftkostnader.

Projektinkomsterna beräknas till cirka 14,8 miljoner kronor och utgörs av inkomster från vidarefakturering till kommande byggaktörer av kostnader som staden haft för att ta fram detaljplanen.

Projektet har inga inkomster som ska redovisas som driftintäkter.

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

Försäljningsinkomster som avser försäljning av markförsäljning beräknas till 365,7 miljoner kronor och reavinsten beräknas uppgå till 340,6 miljoner kronor.

Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 466 tusen kronor i fast prisnivå. Detta är i jämförelse med andra motsvarande projekt högre[3]. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 183 procent.

Staden har en ekonomisk risk avseende framtagande av detaljplan som byggaktören normalt står för. Staden har även risk för förgävesprojektering av allmän plats.

Budgetkonsekvenser

Projektbudget och försäljningsinkomster

Projektutgifter för projektet beräknas till cirka 235,3 miljoner kronor och projektinkomsterna till cirka 14,8 miljoner kronor i löpande prisnivå. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

Budgetkonsekvenser Investering Mnkr	**Ack t.o.m. 2025**	**2026**	**2027**	**2028**	**2029**	**Senare**	**Totalt**
Utgifter inkl. förvärv (-)	0,0	-2,9	-6,2	-4,9	-5,2	-216,2	-235,3
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,0	0,0	0,0	14,8	0,0	14,8
Nettoutgift (-) /-inkomst	**0,0**	**-2,9**	**-6,2**	**-4,9**	**9,6**	**-216,2**	**-220,6**
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	365,7	365,7

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.

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

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 3,3	
Ej aktiverbara utgifter	-0,1	-0,1	-0,1	-0,1	-0,1	-13	Totalt-13,6
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 -5,2	
Avskrivningar	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -4	år 2038
Reavinster/förluster	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	340,6	totalt 340,6
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	**-0,1**	**-0,1**	**-0,1**	**-0,1**	**-0,1**		
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	0,0	0,0	mellan 0 och -0,7	
Underhållskostnader trafiknämnden	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	mellan 0 och -0,3	
Summa resultatpåverkan TRN+SDN	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0		

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden beräknas efter genomförandet uppgå till cirka 1 miljon kronor.

Projektutgifter som redovisas som driftkostnader uppgår till 13,6 miljoner kronor.

Internränta och avskrivningar (kapitalkostnaderna) för exploateringsnämnden beräknas uppgå till cirka 9,2 miljoner kronor det första året och minskar därefter något genom avskrivningar.

Intäkterna för tomträttsavgälder beräknas till cirka 3,3 miljoner kronor per år. Reavinsten beräknas uppgå till 340,6 miljoner.

Ekonomiska osäkerheter

Exploateringsgraden för platsen bedöms som osäker i detta tidiga skede. Det finns en rad faktorer som kan påverka utformningen av bebyggelsen och exploateringsgraden. Det finns främst risk att den påverkas av att bebyggelsen behöver anpassas till naturmarken. Närheten till E4/E20 ställer ytterligare krav på utformningen av bostäderna för att klara kraven på godtagbara bullernivåer och luftkvalité.

Ellevio har en 110 kV ledning i en befintlig gc-väg som går genom hela området. Även om kontoret har för avsikt att låta ledningen ligga kvar så innebär ledningen en begränsning som bebyggelsen behöver förhålla sig till, inklusive ett skyddsavstånd vilket kan påverka exploateringsgraden negativt.

På intäktssidan finns det även risk att staden i samband med markanvisning inte får det byggrättsvärde som man antagit i kalkylen.

Det är svårt att i detta tidiga skede förutse stadens utgifter i projektet. En ny gata behöver tillskapas i en kuperad terräng och det är i detta tidiga skede svårt att göra en kostnadsbedömning för denna. Eftersom markföroreningar inte kan uteslutas är detta också en faktor som kan påverka ekonomin, likaså förekomsten av sulfidberg. För att ta höjd för dessa osäkerheter har riskpåslag gjorts i kalkylen.

Med aktuellt förfarande, där delar av detaljplanen tas fram utan byggaktör, löper kontoret en större risk än normalt för förgäveskostnader. Den bedöms kunna uppgå till cirka 15 miljoner kronor.

Slutsats ekonomi

Projektet bedöms i detta tidiga skede ha ett positivt nettonuvärde. Det finns ett antal parametrar som kan påverka projektet både positivt och negativt, såsom marknadsvärdet för marken och byggrättens storlek.

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 145 procent.

Stadens har tagit tar höjd för eventuella risker och osäkerheter i projektets kalkyl genom riskpåslag på investeringsutgifterna. Projektekonomin kommer löpande behöva bevakas avseende exploateringsgrad och utgifter.

Hur projektet uppfyller stadens mål

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

Bostadsbebyggelse

Den aktuella exploateringen avser cirka 300 lägenheter i flerbostadshus och planeras upplåtas som bostadsrätt och hyresrätt. Projektet bedöms bidra till stadens övergripande bostadsmål och målet i översiktsplanen om att stärka kopplingarna mellan Midsommarkransen, Liljeholmen, Västberga och Årstaberg. Tillkommande bebyggelse ger en

värdeskapande komplettering med bostäder av varierande storlek och upplåtelseform i stadsdelen.

Närheten till Midsommarkransens centrum skapar goda boendemiljöer med god tillgång till caféer, butiker och kollektivtrafik och projektet bedöms även bidra till ökad trygghet i området.

Social hållbarhet

De nya bostäderna tillför en ökad närvaro av boende i området vilket bidrar till en ökad känsla av trygghet.

Projektet bidrar även med nya bostäder i kollektivtrafiknära läge och har möjlighet att bredda utbud av bostadstyper i området.

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.

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 planering av andra platser i Midsommarkransen så har behovet av en park och lekplats i stadsdelen identifierats. Under planprocessen kommer detta behov att utredas vidare och placering och utformning av en park inom planområdet kommer att studeras.

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 tillgänglighets-frågorna behöver studeras under detaljplaneprocessen.

Miljömässig hållbarhet

Nedan beskrivs miljömässiga förutsättningar som projektet kommer utgå ifrån och hur förslaget hanterar kompensationsåtgärder för de grönytor som behöver ianspråktas.

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 mindre hackspett och fladdermus
- påverkan av särskilt skyddsvärda träd
- konsekvensbedömning på stadens habitatnätverk (ädellöv, barrskog)
- risk för sulfidförande berg
- risk för markföroreningar
- hantering av dagvatten och bebyggelsens placering kopplat till skyfall och rinnstråk
- skyddsavstånd till farligt gods
- bullernivåer och luftkvalité

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Projektområdet är en grönyta som till större delen består av naturvärdesklass 4 (visst naturvärde) och naturvärdesklass 3 (påtagligt naturvärde). En del ytor inom området bedöms ha högre ekologiska värden.

Projektområdet är en större yta inom vilken endast delar kommer ianspråktas för exploateringen. Kontoret gör bedömningen i detta tidiga skede att påverkan på ekologiska och rekreativa värden kan begränsas genom anpassningar av bebyggelsens placering och genom kompensationsåtgärder. Berg och värdefulla träd bedöms i hög grad kunna bevaras.

Området ligger utanför ESBO. Den västra delen av området ingår i ett ädellövskogssamband. Området ligger utanför habitatnätverk även om det inom området behöver göras en inventering för arter

och skyddsvärda träd. Eventuella skydds- och kompensationsåtgärder kommer att utredas.

Grönytan har enligt sociotopkartan rekreativa värden varför även rekreativ grönkompensation ska göras. Den ekologiska och rekreativa grönkompensationen ska ske enligt kontorets ordinarie rutiner och åtgärder kommer att utredas under planprocessen.

Genomförandefrågor

Tidplan och kommande beslut

Projektet har en preliminär och översiktlig tidplan.

Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att pågå i cirka 4 ½ år. Mot bakgrund av detta planeras byggstart för byggaktörer till år 2036 och första inflyttning bedöms till år 2038.

När överenskommelse om exploatering ska träffas med byggaktören ska exploateringsnämnden fatta ett genomförandebeslut. Detta beräknas preliminärt ske Q3 2032.

Risker och osäkerheter

De risker som identifierats är främst ekonomiska, kopplade till platsens fysiska förutsättningar, byggrättens storlek samt rådande marknadsförutsättningar vid tillfället för markanvisning (se Ekonomiska osäkerheter).

Platsens förutsättningar, särskilt avseende genomförbarhet och ekonomi inklusive en handlingsplan för hantering av projektriskerna kommer upprättas i ett tidigt skede i projektet.

Kommunikation

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret och med SVOA.

Socialförvaltningen kommer att tillfrågas om behov av bostäder enligt Lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade och/eller Socialtjänstlagen i projektet innan markanvisning sker. Den byggaktör som erhåller markanvisning kommer att informeras om stadsdelsförvaltningens önskemål.

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

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

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret ser positivt på projektet. Det bedöms ge ett överskott till staden genom försäljning av byggrätter i ett område med höga markvärden.

Kontoret anser även att projektet är lämpligt att använda som pilotprojekt för markanvisning i ett senare skede. Projektets knäckfrågor kommer utredas i ett tidigt skede för att säkerställa kostnadseffektiva lösningar.

Slut

Bilaga

1. Lönsamhetskalkyl och exploateringsnyckeltal