

Reviderat genomförandebeslut för projekt Mälaräng

Hemställan från exploateringsnämnden

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Exploateringsnämnden medges rätt att med fortsatta utredningar och projektering för projektet Mälaräng samt genomförande av etapp 1 till en total projektutgift om 146,3 mnkr, en projektinkomst om 11,1 mnkr och försäljningsinkomst om cirka 117,9 mnkr, inför ett kommande reviderat genomförandebeslut som inkluderar etapp 2 när de genomförandemässiga förutsättningarna för etappen förbättrats.
2. Utgifterna för år 2026 ska rymmas inom nämndens investeringsbudget. Utgifterna för kommande år behandlas i budget för år 2027.

Föredragande borgarrådet Karin Wanngård

Sammanfattning av ärendet

Projektet Mälaräng är ett av de större inom Fokus Skärholmen. Projektområdet ligger invid E4/E20 och trafikplats Bredäng. Detaljplanen syftar till att binda samman Bredäng med Mälarhöjden samt omvandla trafikplats Bredäng och delar av Skärholmsvägen och Bredängsvägen till urbana gator kantade med stadsbebyggelse. Detaljplanen möjliggör för sammanlagt cirka 1 100 bostäder, två förskolor, en F-9-skola samt tillkommande ytor för handel och lokaler i bottenvåningar. En befintlig drivmedelsstation planeras flyttas och Slättens gårds park utvecklas. Projektet är indelat i två etapper. Etapp 1 avser bebyggelse med två flerbostadshus utmed Bredängvägen. Etapp 2 avser av resterande delar av detaljplanen och förutsätter ombyggnad av trafikplats Bredäng.

Genomförandebeslut fattades av kommunfullmäktige år 2019. De totala projektutgifterna beräknades då uppgå till 832,4 mnkr, projektinkomsterna till 44,9 mnkr och försäljningsinkomsterna till 608,2 mnkr. Lönsamhetskalkylen redovisade ett negativt nettonuvärde om -40 mnkr och täckningsgraden uppgick till 90 procent.

Exploateringsnämnden beslutade om markanvisning inom etapp 1 till Klöver Holding 146 AB år 2024. Kommunfullmäktige beslutade om försäljning av de två

kvarteren i juni 2025 (dnr KS 2025/541). Bolaget räknar med att kunna starta byggnation av 86 bostäder under 2026.

Nämnden föreslår att genomförandet av etapp 2 avvaktar till dess att de genomförandemässiga förutsättningarna har förbättrats. För att etapp 2 ska kunna återstarta och ett reviderat genomförandebeslut tas upp bedömer nämnden att cirka 12,6 mnkr behövs för att slutföra projekteringen av allmän plats, bevaka och förnya avtal med byggaktörer och bereda ett nytt ärende.

I ärendet redovisas en lönsamhetskalkyl som inte inkluderar framtida utgifter och inkomster för etapp 2, bortsett från de som nämns ovan. De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas uppgå till cirka 146,3 mnkr, varav 120,9 mnkr är redan nedlagda utgifter. Projektinkomsterna beräknas uppgå till cirka 11,1 mnkr och försäljningsinkomsterna till 117,9 mnkr. Kalkylen redovisar ett negativt nettonuvärde om -21 mnkr, inklusive nedlagda utgifter och inkomster i båda etapperna. Projektets täckningsgrad uppgår till 86 procent.

Ärendet har hemställts till kommunfullmäktige då projektutgiften överstiger 50 mnkr i enlighet med stadens investeringsregler.

Beredning

Ärendet har initierats av exploateringsnämnden och remitterats till stadsledningskontoret.

Stadsledningskontoret ser positivt på projektet som bidrar till att utveckla ett av stadens fokusområden, uppfylla stadens bostadsmål, samt att stärka det strategiska sambandet mellan Mälarhöjden och Bredäng. Stadsledningskontoret konstaterar att de åtgärder i infrastrukturen som krävs för genomförandet är kostsamma och har underskattats i tidigare beslutsunderlag. Flertalet av markanvisade bolag saknar också möjlighet att teckna överenskommelse om exploatering i dagsläget. Stadsledningskontoret delar bedömningen att genomförandet av etapp 1 bör slutföras och att etapp 2 bör pausas i avvaktan på bättre förutsättningar.

Föredragande borgarrådets synpunkter

När Fokus Skärholmen startade år 2015 var marknadens intresse för att bygga här lågt. Vi satte ett mål om 4 000 bostäder i antagna detaljplaner till år 2018. Nu, 10 år senare, förbereds flera byggstarter och drygt 1 000 bostäder har redan byggts i stadsdelen sedan år 2015. Utbyggnadstakten har de senaste 10 åren varit i genomsnitt 150 bostäder per år och det är positivt att denna takt ser ut att hålla i sig och öka något under de kommande åren.

Just nu är marknadsförutsättningarna för stadsutveckling inte vad de var för några år sedan, och det påverkar detta projekt i Skärholmen precis som det påverkar resten av staden. Trots lågkonjunkturen och svagare marknadsförutsättningar är

stadsutvecklingen och bostadsbyggandet fortsatt en viktig pusselbit för en långsiktigt hållbar utveckling av Skärholmen.

Mellan Mälarhöjden och Bredäng ligger Mälaräng. På sikt kommer området att utvecklas till en funktionsblandad och levande stadsbebyggelse som kopplar samman Bredäng, Mälarhöjden och Västertorp. Detaljplanen för Mälaräng möjliggör för totalt cirka 1 100 lägenheter och ytor för handels- och centrumändamål.

Mälaräng delas nu upp i två etapper. Det är glädjande att den första etappen nu blir av med byggstart redan i år av 86 nya bostäder längsmed Bredängvägen.

De åtgärder i infrastrukturen som krävs för att genomföra den andra etappen är dock kostsamma, vilket har underskattats i tidigare beslutsunderlag. Flertalet av de markanvisade bolagen saknar i dagsläget möjlighet att teckna överenskommelse om exploatering. Därför behöver etapp 2 pausas i avvaktan på bättre förutsättningar. Det är positivt att projektet avser att slutföra projekteringen av allmän plats samt bevaka och förnya avtal med byggaktörerna så att det finns goda förutsättningar för återstart av etapp 2 när förutsättningarna medger det.

Jag delar stadsledningskontorets synpunkt att det är av stor vikt att Fokus Skärholmens lönsamhet bibehålls. En fortsatt god ekonomisk kontroll är central för att säkerställa genomförbarheten både för projektet Mälaräng och för Fokus Skärholmen som helhet, liksom att risken för förgäveskostnader minimeras.

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

Kommunstyrelsen delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår att kommunfullmäktige beslutar enligt föredragande borgarråds förslag.

Stockholm den 13 maj 2026

Karin Wanngård
Kommunstyrelsens ordförande

Ersättaryttrande av Nike Örbrink (KD) enligt följande.

1. Att delvis avslå förslaget,
2. Att därutöver anföra följande

Stockholm ska växa ansvarsfullt såväl i gestaltning som funktion och kostnad. Vi noterar att projektet innebär en förlust för stadens skattebetalare och därför vill vi avslå förslaget om att avsätta mer pengar till utredning av etapp 2, vilket skulle innebära ytterligare en förlust om 12,6 mnkr utöver etapp 1.

Ärendet

Projektet Mälaräng avser genomförande av detaljplan för Sätra 2:1 med mera (Mälaräng) Bredäng, Mälarhöjden och Fruängen (Dp 2016-15389-54). Projektet är ett av de större inom Fokus Skärholmen. Projektområdet ligger invid E4/E20 och trafikplats Bredäng. Större och mer generella detaljplaner har prövats i projektet enligt uppdrag från kommunfullmäktige.

Detaljplanen syftar till att binda samman Bredäng med Mälarhöjden samt omvandla trafikplats Bredäng och delar av Skärholmsvägen och Bredängsvägen till urbana gator kantade med stadsbebyggelse. Detaljplanen möjliggör för sammanlagt cirka 1 100 bostäder, två förskolor, en F-9-skola med 900 elevplatser samt tillkommande ytor för handel och lokaler i bottenvåningar. En befintlig drivmedelsstation planeras flyttas och Slättens gårds park utvecklas.

Genomförandebeslut fattades av kommunfullmäktige den 21 augusti 2019 (dnr KS 2019/743). De totala projektutgifterna beräknades då uppgå till 832,4 mnkr, projektinkomsterna till 44,9 mnkr och försäljningsinkomsterna till 608,2 mnkr. Lönsamhetskalylen redovisade ett negativt nettonuvärde om -40 mnkr och täckningsgraden uppgick till 90 procent.

Projektet är indelat i två etapper. Etapp 1 avser bebyggelse med två flerbostadshus utmed Bredängvägen. Etapp 2 avser av resterande delar av detaljplanen och förutsätter ombyggnad av trafikplats Bredäng.

Groventreprenad för allmän plats i etapp 1 genomfördes 2022–2024. Detaljprojektering av allmän plats för resterande delar av detaljplanen slutfördes våren 2025. Trafikverket färdigställde under hösten 2025 projektering av deras trafikinfrastruktur som påverkas vid genomförande av etapp 2.

Exploateringsnämnden beslutade om markanvisning för bostäderna inom etapp 1 till Klöver Holding 146 AB i december 2024. Kommunfullmäktige beslutade om försäljning av de två kvarteren den 16 juni 2025 (dnr KS 2025/541). Bolaget räknar med att kunna starta byggnation av 86 bostäder under 2026.

Nämnden föreslår att genomförandet av etapp 2 pausas i avvaktan på att de genomförandemässiga förutsättningarna har förbättrats. Etappen kräver omfattande investeringar samtidigt som flera byggaktörer inte har möjlighet att teckna överenskommelse om exploatering i dagsläget. Markanvisingsavtal saknas också för åtta av kvarteren.

Utgifterna för återstående arbeten i etapp 1, framför allt finplanering av gata, beräknas uppgå till cirka 12,8 mnkr. För att etapp 2 ska kunna återstarta och ett reviderat genomförandebeslut tas upp bedömer nämnden att cirka 12,6 mnkr behövs för att slutföra projekteringen av allmän plats, bevaka och förnya avtal med byggaktörer och bereda ett nytt ärende.

I ärendet redovisas en lönsamhetskalkyl som inte inkluderar framtida utgifter och inkomster för etapp 2, bortsett från de som nämns ovan. De sammanlagda utgifterna i

löpande prisnivå beräknas uppgå till cirka 146,3 mnkr, varav 120,9 mnkr är redan nedlagda utgifter i de båda etapperna. Av projektutgifterna utgörs 7,3 mnkr av utgifter som redovisas som driftkostnader. Projektinkomsterna beräknas uppgå till cirka 11,1 mnkr. Försäljningsinkomsterna som avser etapp 1 beräknas uppgå till 117,9 mnkr och reavinsten till 100,4 mnkr.

Kalkylen redovisar ett negativt nettonuvärde om -21 mnkr, inklusive tidigare nedlagda utgifter och inkomster i båda etapperna. Projektets täckningsgrad uppgår till 86 procent.

I ärendet redovisas även en lönsamhetskalkyl för enbart etapp 1. Denna redovisar ett nettonuvärde på 60 mnkr, inklusive tidigare nedlagda utgifter och inkomster i etappen. Täckningsgraden uppgår till 194 procent.

Ärendet har hemställts till kommunfullmäktige då projektutgiften överstiger 50 mnkr i enlighet med stadens investeringsregler.

Exploateringsnämnden

Exploateringsnämnden beslutade vid sitt sammanträde den 19 februari 2026 följande.

1. Exploateringsnämnden godkänner för sin del förslag till reviderat genomförande för projekt Mälaräng samt föreslår att kommunfullmäktige godkänner förslag till reviderat genomförande och ger exploateringsnämnden rätt att genomföra fortsatta utredningar och projektering för projektet samt genomförande av etapp 1 till en total projektutgift om 146,3 miljoner kronor och en projektinkomst om 11,1 miljoner kronor, inför ett kommande reviderat genomförandebeslut som inkluderar etapp 2 när de genomförandemässiga förutsättningarna för etappen förbättrats.
2. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostadsändamål inom fastigheten Sättra 2:1 till Sveafastigheter Bostad AB och ger exploateringskontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i tjänsteutlåtandet.
3. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostadsändamål inom fastigheten Sättra 2:1 till Botrygg Förvaltningsfastigheter AB och ger exploateringskontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i tjänsteutlåtandet.

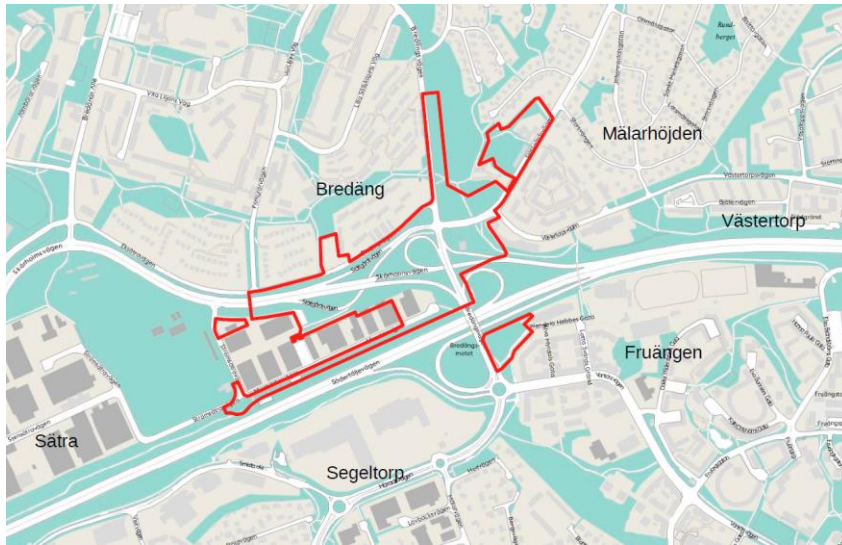
Reservation av Gabriel Kroon (SD), se Reservationer m.m.

Exploateringskontorets tjänsteutlåtande daterat den 27 januari 2026 har i huvudsak följande lydelse.

Bakgrund

Projektet Mälaräng är ett av de större projekten inom Fokus Skärholmen och ingår i ett av de strategiska samband som är prioriterade i arbetet för ett sammanhängande Stockholm enligt översiktsplanen.

Planområdet ligger i huvudsak i Bredängs stadsdelsområde men omfattar även delar av Mälarhöjden och Fruängen, inklusive ett område söder om Södertäljevägen.



Karta över Mälarsjöområdets projektområde, Bredängs trafikplats.

Projektet syftar till att omvandla trafikplats Bredäng och delar av Skärholmsvägen och Bredängsvägen från transportleder till urbana gator kantade med stadsbebyggelse. Detaljplanen möjliggör för cirka 1 100 lägenheter, varav planerat cirka 500 i hyresrätt (inkl. cirka 140 ungdomsbostäder) och cirka 600 i bostadsrätt, två förskolor, en skola för årskurs F-9 med plats för 900 elever och tillkommande ytor för handel samt centrumändamål i bottenvåningar. Slättens gårds park utvecklas.

Genomförande av etapp 1 påbörjades då groventreprenad genomfördes 2022–2024, i enlighet med genomförandebeslut taget i kommunfullmäktige den 2 september 2019 (KS 2019/743).

I juni 2025 beslutade kommunfullmäktige om försäljning av de två kvarteren för bostäder inom etapp 1, till Klöver 146 Holding AB. Bolaget tillträder marken i två steg, 1 december 2025 och 1 april 2026, och räknar med att kunna starta byggnation av 86 bostäder under 2026.



Etappindelning – röd färg markerar etapp 1 och grön färg markerar etapp 2.

Under hösten 2024 har kontoret haft diskussioner inför tecknande av överenskommelser om exploatering med markanvisade byggaktörer inom etapp 2, då genomförande av allmän plats var planerat att starta från och med hösten 2025. Merparten av de markanvisade byggaktörerna har inte haft möjlighet att ingå överenskommelser om exploatering med hänvisning till marknadsläget, men flertalet vill ändå vara kvar i projektet genom förlängda markanvisningar.

Fokus Skärholmen

Fokus Skärholmen är en satsning som syftar till en bred utveckling av stadsdelsområdet Skärholmen som inkluderar Vårberg, Skärholmen, Sättra och Bredäng. Fokus Skärholmen har även ett särskilt uppdrag att utgöra profilprojekt för socialt hållbar stadsutveckling. Uppdraget innebär att särskilt synliggöra det lokala perspektivet och implementera de aspekter av stadsbyggandet som är betydelsefulla för en socialt hållbar stad.

Informationen i detta tjänsteutlåtande har även legat till grund för den lägesredovisning för Fokus Skärholmen som helhet som delgavs nämnden innan årsskiftet.

Tidigare beslut

Detaljplan för Sättra 2:1 (Mälaräng) fick laga kraft den 6 augusti 2020. Projekt Mälaräng är en del av Fokus Skärholmen. Nedan listas tidigare beslut för Fokus Skärholmen och Mälaräng.

Tidigare beslut Fokus Skärholmen och projekt Mälaräng

Datum	Nämnd/ kontor	Beskrivning
2015-10-27	ExplN	Utredningsbeslut på delegation inom exploateringskontoret
2015-12-10	SBN	Start-PM Fokus Skärholmen
2016-03-22	ExplN	Utredningsbeslut för Fokus Skärholmen
2016-11-10	ExplN	Markanvisning till ankarbyggare för 5 större utredningsområden – Vårbergsvägen, Skärholmsdalen (tidigare Södra Skärholmsvägen), Mälaräng, Ålgrytevägen och Kråksätra (tidigare Björksätravägen/Kråksätrabacken).
2017-09-04	KF	Inriktningsbeslut för Fokus Skärholmen
2018-12-14	SBN	Godkännande av detaljplan
2019-09-02	KF	Reviderat inriktningsbeslut för Fokus Skärholmen
2019-09-02	KF	Genomförandebeslut Mälaräng
2019-09-02	KF	Antagande av detaljplan (laga kraft 2020-08-06)
2020-10-15	ExplN	Markanvisning till RAW Property AB om ca 80 bostäder upplåtna med bostadsrätt eller äganderätt. (Tillbakalämnad)
2021-12-16	ExplN	Markanvisning till TB-Gruppen Projekt AB om ca 43 bostäder upplåtna med bostadsrätt. (Tillbakalämnad)
2024-12-12	ExplN	Markanvisning till Klöver Holding 146 AB om ca 86 bostäder upplåtna med bostadsrätt.
2025-06-16	KF	Överenskommelse om exploatering med Klöver Holding 146 AB
2025-12-11	ExplN	Lägesredovisning Fokus Skärholmen

Förnyade markanvisningar etapp 2

Mälaräng etapp 2 står för en avsevärd investeringsvolym för staden samtidigt som flera byggaktörer inte har möjlighet att teckna överenskommelse om exploatering. Kontoret föreslår därför att genomförandet av etapp 2 i projektet avvaktar till dess att

de genomförandemässiga förutsättningarna har förbättrats Byggaktörerna har därför erbjudits att förlänga sina markanvisningar till dess. Då giltighetstiden för några av markanvisningarna har löpt ut i samband med att överenskommelser om exploatering skulle tecknas föreslås de byggaktörer som berörs av detta och fortsatt vill vara kvar i projektet få förnyade markanvisningar.

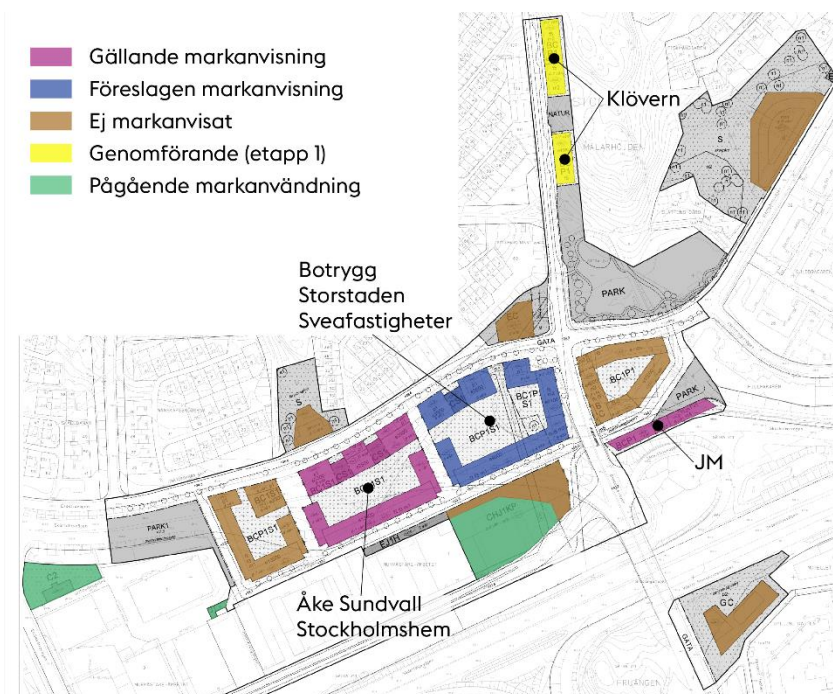
Status för markanvisningar inom planområdet är följande:

Åke Sundvall Projekt AB, AB Stockholmshem och JM AB har gällande markanvisningar som förlängts till och med 30 juni 2027.

För Sveafastigheter Bostad AB och Botrygg Förvaltningsfastigheter AB har markanvisningarna löpt ut i samband med diskussion om överenskommelser om exploatering som var tänkt att ersätta markanvisningarna. Aktörerna uppfyller krav på att aktivt driva projektet och övriga förutsättningar enligt gällande riktlinjer för markanvisning och föreslås därför få förnyade markanvisningar. Det sker genom direktanvisning på två år enligt riktlinjerna. Byggaktörskontroller har genomförts för att säkerställa aktörernas finansiella förmåga.

HSB, som har varit ankarbyggaktör under planprocessen, har valt att lämna projektet på grund av att de inte sett möjligheter att genomföra projektet ekonomiskt.

Storstaden AB har undertecknat ett förnyat markanvisningsavtal som kontoret tagit fram. Bolaget har just ändrat sin ägarstruktur och konsekvenserna för detta behöver tydliggöras innan nämnden kan besluta om avtalet.



Ekonomiska konsekvenser för staden

Befintligt genomförandebeslut innefattar investeringsutgifter om 832,4 miljoner kronor och investeringsinkomster om 44,9 miljoner kronor. Lönsamhetskalkylen

visade vid genomförandebeslutet ett negativt nettonuvärde för exploateringskontoret på 40 miljoner kronor.

Projektet har till och med år 2024 upparbetat 120,9 miljoner kronor i utgifter och haft inkomster på 10,9 miljoner kronor. Återstående arbeten för att genomföra etapp 1, framför allt finplanering av gata, omfattar cirka 12,8 miljoner kronor. För att etapp 2 ska kunna återstarta och ett reviderat genomförandebeslut tas upp bedömer kontoret att ytterligare cirka 12,6 miljoner kronor behövs för att slutföra projekteringen av allmän plats (inklusive trafikverkets projektering av ny trafikplats), bevaka och förnya avtal med byggaktörer och bereda ett nytt ärende för uppstart av etapp 2.

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 som helhet redovisar ett negativt nettonuvärde om 21 miljoner kronor motsvarande negativt nuvärde om 211 tusen kronor/ekvivalent lägenhet, båda inklusive tidigare nedlagda utgifter och inkomster. 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 146,3 miljoner kronor, varav 120,9 miljoner kronor är utgifter före år 2025, det vill säga redan nedlagda utgifter. Utgifterna avser främst utgifter från planskedet, genomförd groventreprenad och kommande finplanering för gata i etapp 1 samt detaljprojektering av stadens kommande arbeten och trafikverkets projektering för ombyggnad av trafikplatsen. Av dessa utgör 7,3 miljoner kronor projektutgifter som redovisas som driftkostnader.

Av de sammanlagda projektutgifterna kan cirka 82,9 miljoner kronor hänföras till etapp 2 och kommer att utgöra förgäveskostnader i det fall etappen inte skulle bli genomförd.

Projektinkomsterna beräknas till cirka 11,1 miljoner kronor, varav huvuddelen utgörs av ersättningar från ledningsägande bolag samt ersättningar från markanvisade byggaktörer för utredningar under planarbetet.

Projektet har inga inkomster som ska redovisas som driftintäkter.

Försäljningsinkomster som avser bostäder inom etapp 1, i enlighet med försäljningsbeslut i kommunfullmäktige den 16 juni 2025, beräknas till 117,9 miljoner kronor och reavinsten beräknas uppgå till 100,4 miljoner kronor.

Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 86 procent om enbart etapp 1 genomförs.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för enbart etapp 1, där etapp 2:s andel av de upparbetade utgifterna tagits bort, redovisar ett nettonuvärde på 60 miljoner kronor, inklusive tidigare nedlagda utgifter och inkomster. Täckningsgraden för etappen beräknas uppgå till 194 procent.

Budgetkonsekvenser

Projektbudget och försäljningsinkomster

Projektbudgeten för projektet beräknas till cirka 146,3 miljoner kronor och projektinkomsterna till cirka 11,1 miljoner kronor i löpande prisnivå. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

Budgetkonsekvenser	Ack t.o.m. 2024	2025	2026	2027	2028	Senare	Totalt
Investering Mnkr							
Utgifter inkl. förvärv (-)	-120,9	-13,8	-0,8	-3,4	-4,0	-3,3	-146,3
Inkomster (exkl. försäljning)	10,9	0,2	0,0	0,0	0,0	0,0	11,1
Nettoutgift (-) /-inkomst	-110,0	-13,6	-0,8	-3,4	-4,0	-3,3	-135,3
Försäljningsinkomst	0,0	44,9	73,0	0,0	0,0	0,0	117,9

Stadens utgifter/inkomster för exploatering bedöms kunna finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget för år 2026. Behov av medel för åren därefter får beaktas i nämndens kommande budgetarbete.

Driftbudget

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden beräknas efter genomförandet vara marginella.

Projektutgifter som redovisas som driftkostnader uppgår till 7,3 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 5,5 miljoner kronor det första året och minskar därefter något genom avskrivningar.

Ekonomiska osäkerheter

Redovisade projektutgifter kan komma att påverkas av eventuella fördyringar av finplanering i etapp 1 samt av trafikverkets projektering av trafikplatsens ombyggnad. Projektet har dock en god kännedom om förutsättningarna för etapp 1 och osäkerheterna bedöms därför som hanterade i kalkylunderlaget.

Slutsats ekonomi

Redovisningen av projektutgifter omfattar delvis nedlagda utgifter i samband med framtagande av detaljplan och projektering av allmän plats för projektet som helhet. I och med att en stor del av projektet inte genomförs i närtid finns inte försäljningsinkomster eller kommande tomträttsavgälder för etapp 2 med och inte heller investeringsutgifter för genomförandet. Staden har en god beredskap för genomförandet när förutsättningarna finns.

De delar av redovisade projektutgifter som avser nedlagda och kommande utgifter för genomförandet av etapp 1 vägs med god marginal upp av försäljningsinkomsterna inom etappen och det är därför motiverat att slutföra etapp 1.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Projektets måluppfyllelse har redovisats utförligt i tidigare genomförandebeslut och i beslut om försäljning av etapp 1. Bland annat innebär genomförandet av etapp 1 ett ökat bostadsbyggande med en större variation av upplåtelseformer i stadsdelen.

Kontoret avser att återkomma med en uppdaterad redovisning av måluppfyllelse i samband med kommande reviderat genomförandebeslut då arbetet med etapp 2 kan återupptas.

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret anser att projektet har en god måluppfyllelse i enlighet med tidigare genomförandebeslut avseende de delar som genomförs. Genom förslaget att låta etapp 2 avvakta förbättrade genomförandemässiga förutsättningar och genom redovisad hantering av markanvisningar bedöms kontoret ha en god beredskap för att fortsätta utbyggnaden av projektet när förutsättningarna för ett genomförande finns.

Remissammanställning

Ärendet har initierats av exploateringsnämnden och remitterats till stadsledningskontoret.

Stadsledningskontoret

Stadsledningskontorets tjänsteutlåtande daterat den 16 april 2026 har i huvudsak följande lydelse.

Projektet Mälaräng är en del av Fokus Skärholmen som ska vara ett profilprojekt för socialt hållbar stadsutveckling. Inriktningen för Fokus Skärholmen fastslogs i inriktningsbeslutet som fattades av kommunfullmäktige den 4 september 2017 (dnr

123-1105/2017). Inriktningen anger att vid utvecklingen av Skärholmen ska omsorg läggas på att säkerställa god kvalitet för allmän platsmark, torg och stadsdelsområdets parker och attraktiva stadsgator. I projektet ska nämnderna särskilt beakta områdena kring de stora vägar som går genom området i syfte att skapa levande och trygga gatumiljöer.

Stadsledningskontoret ser positivt på projektet Mälaräng som med sina cirka 1 100 bostäder och åtgärder i stadsmiljön bidrar till att utveckla ett av stadens fokusområden, uppfylla stadens bostadsmål samt att stärka det strategiska sambandet mellan Mälarhöjden och Bredäng. Stadsledningskontoret konstaterar att de åtgärder i infrastrukturen som krävs för att genomföra projektet är kostsamma och har underskattats i tidigare beslutsunderlag. Flertalet av markanvisade bolag saknar också möjlighet att teckna överenskommelse om exploatering i dagsläget.

Stadsledningskontoret delar bedömningen att genomförandet av etapp 1 bör slutföras och att etapp 2 i dagsläget bör pausas i avvaktan på bättre förutsättningar. Genom att projektet avser att slutföra projekteringen av allmän plats samt bevaka och förnya avtal med byggaktörerna finns goda förutsättningar för återstart av etapp 2 när förutsättningarna medger det. Nämnden får då återkomma med ett nytt reviderat genomförandebeslut.

Stadsledningskontoret konstaterar att projektet också vid det gällande genomförandebeslutet beräknades vara olönsamt, men att det kunde motiveras av att Fokus Skärholmen som helhet beräknades vara lönsamt. Stadsledningskontoret vill understryka att det är av stor vikt att Fokus Skärholmens lönsamhet bibehålls. En fortsatt god ekonomisk kontroll är central för att säkerställa genomförbarheten både för projektet Mälaräng och för Fokus Skärholmen som helhet, liksom att risken för förgäveskostnader minimeras.

Stadsledningskontoret föreslår att kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar att exploateringsnämnden medges rätt att fortsätta utredningar och projektering för projektet Mälaräng samt genomförande av etapp 1 till en total projektutgift om 146,3 mnkr, en projektinkomst om 11,1 mnkr och försäljningsinkomst om cirka 117,9 mnkr, inför ett kommande reviderat genomförandebeslut som inkluderar etapp 2 när de genomförandemässiga förutsättningarna för etappen förbättrats. Utgifterna för år 2026 ska rymmas inom nämndens investeringsbudget. Utgifterna för kommande år behandlas i budget för år 2027.

Reservationer m.m.

Exploateringsnämnden

Reservation av Gabriel Kroon (SD)

Att avslå kontorets förslag, samt att därutöver anföra följande:

Det här ärendet reglerar förnyade avtal och reviderat genomförandebeslut vilka föranleds av att etapp 2 av projektet Mälaräng inte kan genomföras i sin helhet, vilket tidigare har kommunicerats i kontorets tertialrapportering 1 för 2025 till nämnden. Inför ett kommande genomförande av etapp 2 i projektet Mälaräng föreslås att utgångna markanvisningar förnyas. Kvarter som inte är direkt beroende av en ombyggnad av trafikplats Bredäng kan byggas ut.

Sverigedemokraterna är positiva till att bebygga delar av Mälaräng men förespråkar att detta sker varsamt med en bygghöjd på maximalt 6 våningar, samt en blandad bebyggelse med radhus och flerbostadshus.