

Reviderat genomförandebeslut för projekt Hekla, del av fastigheterna Hekla 1 och Akalla 4:1

Hemställen från exploateringsnämnden

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Exploateringsnämnden medges rätt att genomföra projekt Hekla, del av fastigheterna Hekla 1 och Akalla 4:1, till en projektutgift om 78,3 mnkr, investeringsinkomst om 72,6 mnkr samt en försäljningsinkomst om 17,4 mnkr.
2. Utgifterna för år 2026 ska rymmas inom nämndens investeringsbudget. Utgifterna för kommande år behandlas i budget för 2027.

Föredragande borgarrådet Karin Wanngård

Sammanfattning av ärendet

Projektet Hekla avser genomförande detaljplan för del av fastigheterna Hekla 1 och Akalla 4:1 och detaljplan för Hekla 1. Detaljplanerna möjliggör uppförande av kontorsbyggnader, ett bostadshus och utbyggnad av allmänna gator. Projektområdet är beläget mellan Grönlandsgatan och Isafjordsgatan i Kista och omfattar stadens fastighet Akalla 4:1 samt Hekla 1 som ägs av Allmänna Pensionsfondens Fastighets Nr 63 KB.

Exploateringsnämnden fattade år 2021 genomförandebeslut för projektet som omfattar utbyggnad av gator och upprustning av Grönlandsparken. Allmänna Pensionsfondens Fastighets Nr 63 KB står för de faktiska kostnaderna för utbyggnad av gator genom exploateringsbidrag. Upprustningen av parken ska utföras av staden och bolaget har bidragit med 10 mnkr till detta.

Vid genomförandebeslutet beräknades nämndens sammanlagda projektutgifter uppgå till 48,9 mnkr, projektinkomsterna till 45,1 mnkr och försäljningsinkomsterna till 14 mnkr. Lönsamhetskalkylen visade ett nettonuvärde om 12 mnkr och täckningsgraden uppgick till 123 procent.

Exploateringsnämnden föreslår en ökning av entreprenadbudgeten för Grönlandsparken med cirka 10 mnkr i syfte att möjliggöra upprustning av parken till den ambitionsnivå som föreslagits i programhandling.

Projektutgifterna beräknas nu uppgå till 78,3 mnkr, projektinkomsterna till 72,6 mnkr och försäljningsinkomsterna till 17,4 mnkr. Nettonuvärdet inklusive nedlagda nettoutgifter uppgår till 11 mnkr och täckningsgraden till 116 procent.

Utvecklingen av Kista är en viktig del i arbetet med Fokus Järva. Enligt kommunfullmäktiges budget ska stadens nämnder och bolag aktivt bidra till att stärka Kista som en attraktiv plats för befintliga aktörer och nya etableringar och säkra genomförandet av en väsentligt ökad attraktionskraft.

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 genomförandet av projekt Hekla som bidrar till att utveckla de östra delarna av Kista. Genom att utöka projektbudgeten kan Grönlandsparken stärkas som en attraktiv, tillgänglig och trygg mötesplats i området. Stadsledningskontoret anser att projektets ekonomiska förutsättningar är godtagbara.

Föredragande borgarrådets synpunkter

Kista är viktigt för Stockholm och Sverige. I Kista finns världsledande företag som ligger i absoluta framkant, laboratorium där akademi och näringsliv bedriver banbrytande teknikutveckling och produktion av prototyper och patent för helt nya uppfinningar.

Idag pågår ett stort arbete för att stärka Kistas attraktivitet och förbättra förutsättningarna för näringslivet. En viktig del i det arbetet är att förvandla området från ett renodlat kontorsområde till en levande blandstad. Fler bostäder, parker, restauranger och mötesplatser växer fram sida vid sida med arbetsplatser och forskning. Målet är ett Kista med liv och aktivitet hela dygnet – inte bara under kontorstid.

Projekt Hekla är en viktig pusselbit i det arbetet. De befintliga byggnaderna längs Kistagången och kring Grönlandsparken uppfyller inte dagens krav på kontorslokaler. Byggnaderna har för låga våningshöjder och stängda bottenvåningar. Genom att riva en del av byggnaden och ge möjlighet till nya kontor och kommersiella lokaler med hög standard kan nya hyresgäster attraheras. Med de nya bostäderna och en ny förskola är projektet en del av arbetet med att omvandla Kistas verksamhetsområde till en blandad och levande stadsdel.

Jag välkomnar särskilt att Grönlandsparken rustas upp till en attraktiv stadsdelspark i Kista. Det bidrar till områdets attraktivitet, ökar tryggheten och stärker markvärdet.

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

Särskilt uttalande av borgarrådet Jan Jönsson (L) enligt följande.

Liberalerna stödjer ambitionen att utveckla Kista och rusta upp Grönlandsparken. Projektets syfte är tydligt positivt och kan bidra till ökad trygghet och attraktivitet i området.

Samtidigt väcker den ekonomiska utvecklingen oro. Kostnaderna har ökat markant sedan det ursprungliga beslutet, och exploateringsnämndens styrning har inte säkerställt att projektet hålls inom rimliga ramar. Vi ser en risk att utgifterna skenar och belastar nämndens ekonomi i onödan, vilket i förlängningen kan påverka möjligheten att prioritera andra viktiga stadsdelar.

Liberalerna vill därför att staden säkerställer bättre kontroll över projektets kostnader och att det sker en genomgång av styrningen så att ambitionerna för Grönlandsparken kan uppnås utan att ekonomin äventyras.

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

Stockholm den 13 maj 2026

Karin Wanngård
Kommunstyrelsens ordförande

Särskilt uttalande av Jan Jönsson (L) som är likalydande med Liberalernas särskilda uttalande i borgarrådsberedningen.

Ärendet

Projektet Hekla avser genomförande av två detaljplaner: detaljplan för del av fastigheterna Hekla 1 och Akalla 4:1 (Dp 2015-11509) som antogs av stadsbyggnadsnämnden år 2021 och detaljplan för Hekla 1 (Dp 2021-05642) som antogs av stadsbyggnadsnämnden år 2023. Detaljplanerna möjliggör uppförande av kontorsbyggnader, ett bostadshus och utbyggnad av allmänna gator. Projektområdet är beläget mellan Grönlandsgatan och Isafjordsgatan i Kista och omfattar stadens fastighet Akalla 4:1 samt fastigheten Hekla 1 som ägs av Allmänna Pensionsfondens Fastighets Nr 63 KB.

Exploateringsnämnden fattade genomförandebeslut för projektet den 21 oktober 2021. Nämnden har år 2021 och 2023 tecknat exploateringsavtal med Allmänna Pensionsfondens Fastighets Nr 63 KB som reglerar genomförandet.

Genomförandebeslutet omfattar utbyggnad av gator och upprustning av Grönlandsparken. Staden ska bygga ut nya gator och bolaget står för de faktiska kostnaderna genom exploateringsbidrag. Upprustningen av parken ska utföras av staden och bolaget har bidragit med 10 mnkr till detta. Exploateringsnämndens nettoutgift för upprustningen beräknades vid genomförandebeslutet uppgå till 1,1 mnkr.

Vid genomförandebeslutet beräknades nämndens sammanlagda projektutgifter uppgå till 48,9 mnkr, projektinkomsterna till 45,1 mnkr och försäljningsinkomsterna till 14 mnkr. Lönsamhetskalkylen visade ett nettonuvärde om 12 mnkr och täckningsgraden uppgick till 123 procent.

Grönlandsparken är en viktig, värdeskapande miljö i Kista som har betydelse för attraktiviteten och tryggheten i området. Exploateringsnämnden föreslår därför en ökning av entreprenadbudgeten för parken med cirka 10 mnkr. Den utökade budgeten syftar till att möjliggöra upprustning av Grönlandsparken till den ambitionsnivå som föreslagits i programhandling. Programhandlingen innebär renovering av ytskikt och trappa, planteringsytor och utrustning i parken, samt trygghetsskapande åtgärder såsom att skapa flera alternativa gångpassager och förbättrad belysning.

Projektutgifterna beräknas nu sammantaget uppgå till 78,3 mnkr, varav 10,5 mnkr är redan nedlagda utgifter. Av de totala projektutgifterna utgör 0,5 mnkr projektutgifter som redovisas som driftkostnader. Projektinkomsterna beräknas uppgå till 72,6 mnkr varav 57,2 mnkr avser icke offentliga bidrag i form av exploateringsbidrag. Försäljningsinkomsterna uppgår till 17,4 mnkr och reavinsten till 15,3 mnkr. Försäljningsinkomsterna avser försäljning av tillskottsmark och genomfördes år 2022. Nettonuvärdet enligt nuvärdesmetoden uppgår till 11 mnkr inklusive nedlagda nettoutgifter. Täckningsgraden uppgår till 116 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.

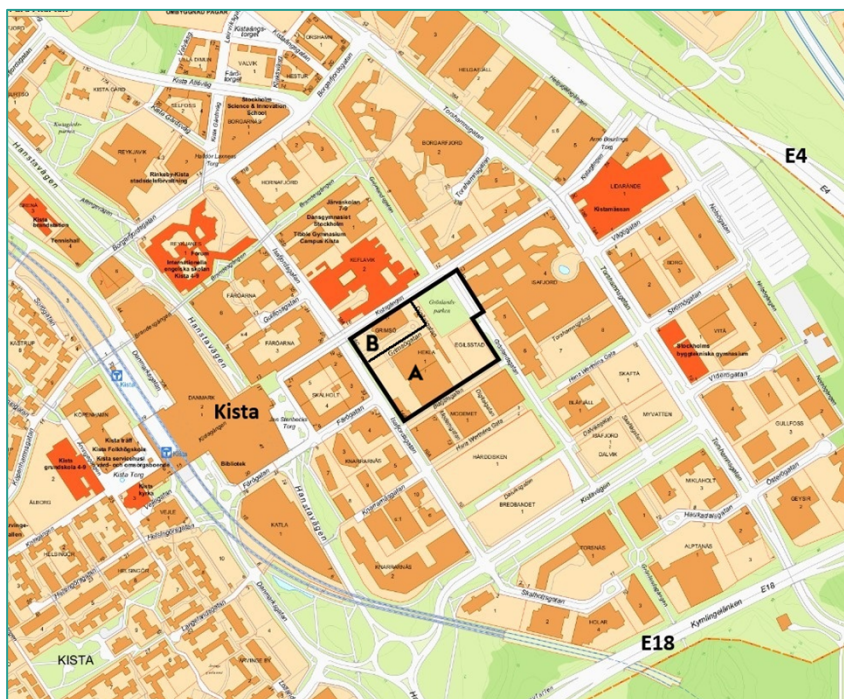
Exploateringsnämnden godkänner för sin del förslag till fortsatt genomförande av projekt Hekla och föreslår att kommunfullmäktige godkänner det fortsatta genomförandet och ger exploateringsnämnden rätt att genomföra projektet till en projektutgift om 78,3 miljoner kronor, en projektinkomst om 72,6 miljoner kronor och en försäljningsinkomst om 17,4 miljoner kronor.

Särskilt uttalande av Peter Öberg (L), se Reservationer m.m.

Exploateringskontorets tjänsteutlåtande daterat den 16 december 2025 har i huvudsak följande lydelse.

Bakgrund

Projekt Hekla



Svart linje markerar projektets utbredning i Kista. Detaljplan för område A medgav ett nytt kontorshus och tillbyggnad av två andra samt allmän plats. Detaljplan för område B möjliggjorde ett bostadshus och ett kontorshus.

Projekt Hekla är beläget mellan Grönlandsgatan och Isafjordsgatan i Kista och omfattar stadens fastighet Akalla 4:1 samt fastigheten Hekla 1 som ägs av den av Allmänna Pensionsfondens Fastighets Nr 63 KB, nedan kallat Bolaget.

År 2015 påbörjades ett planarbete för projektet och området planlades för bostäder, kontor och gator och den befintliga Grönlandsparken bekräftades som park. Under

arbetets gång delades detaljplanen upp i två. Detaljplanerna antogs 2021 respektive 2023.

Den 21 oktober 2021 beslutade exploateringsnämnden att godkänna genomförandet av projekt Hekla. Genomförandebeslutet omfattade utbyggnad av gator och upprustning av Grönlandsparken. Staden ska bygga ut nya gator och Bolaget står för de faktiska kostnaderna genom exploateringsbidrag. Upprustningen av parken ska utföras av staden och Bolaget har bidragit med tio miljoner kronor till detta. Staden utgifter för upprustningen av Grönlandsparken beräknades i genomförandebeslutet till med 1,1 miljoner kronor.

Grönlandsparken

I genomförandebeslutet konstaterades att upprustningen av Grönlandsparken skulle bidra till östra Kistas omvandling från verksamhetsområde till en levande stadsdel och också ha en stor potential till att förbättra tryggheten i området.

Parallellt med planprocessen togs ett gestaltungsprogram fram för parken 2018 och under 2019 fortsatte arbetet med att ta fram en programhandling (granskningshandling). Programhandlingen omfattar renovering av ytskikt och trappa, planteringsytor och utrustning i parken. Även trygghetsskapande åtgärder såsom att skapa flera alternativa gångpassager i parken och förbättra belysningen ingår i programhandlingen.

Uti från programhandlingen togs en kalkyl för parkens upprustning fram. Kalkylen visade att det som budgeterats för parken inte skulle räcka för den ambitionsnivå som föreslagits i programhandlingen. För att utveckla parkens kvaliteter till en god nivå föreslås därför cirka tio miljoner kronor mer än budgeten i genomförandebeslutet.

Tidigare beslut

- Genomförandebeslut och exploateringsavtal för första detaljplanen. Exploateringsnämnden oktober 2021.
- Detaljplan P2015-11509 för del av fastigheterna Hekla 1 och Akalla 4:1, antagen i stadsbyggnadsnämnden november 2021, laga kraft december 2021.
- Godkännande av exploateringsavtal i exploateringsnämnden april 2023, kopplat till detaljplan del 2.
- Detaljplan P2021-05642 för Hekla 1 antagen i stadsbyggnadsnämnden maj 2023, laga kraft oktober 2023.

Reviderat genomförandebeslut

Enligt Stadens budget för 2026 ska särskild prioritet ges till Kista och exploateringsnämnden ska aktivt bidra till att stärka Kista som en attraktiv plats för befintliga aktörer och nya etableringar. Upprustningen av Grönlandsparken är en viktig del i detta och för att uppnå det som föreslås i programhandlingen har exploateringskontoret utrett möjligheterna till en utökning av budgeten för parkens

upprustning. Även med en ökad budget för parken har projektet ett positivt nettonuvärde.

	Genomförandebeslut	Reviderat genomförandebeslut
Beslutstidpunkt	2021-10-21	2026-02-19
Projektutgifter	48,9 mnkr	78,3 mnkr
Projektinkomster	45,1 mnkr	72,6 mnkr
Försäljningsinkomster	14,0 mnkr	17,4 mnkr
Nettonuvärde	12 mnkr	11 mnkr*
Täckningsgrad	123 %	116 %*
Reavinst	13,8 (13,9) mnkr**	15,3 mnkr
Exploateringsgrad	1,76 (1,91)**	1,91
* Inkl. tidigare nedlagt		
** Genomförandebeslutet visar fel. Siffra inom parentes är det korrekta.		

Jämförelse mellan genomförandebeslut och reviderat genomförandebeslut.

Ekonomiska konsekvenser för staden

I detta ärende uppgår investeringen till 78,3 miljoner kronor. Ärendet ska även beslutas av kommunfullmäktige då investeringen överstiger 50 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 11 miljoner kronor motsvarande 35 000 kronor/ekvivalent lägenhet. Ekvivalent lägenhet motsvarar den sammanlagda tillkommande ytan (bruttoarean) för bostäder, kommersiella lokaler etc. dividerat med 100 (en lägenhet motsvarar 100 kvadratmeter bruttoarea).

Marken såldes till Bolaget 2022. Exploateringsgraden uppgår i detta ärende till 1,91.

De sammanlagda projektutgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 78,3 miljoner kronor, varav 10,5 miljoner kronor är utgifter före år 2026, det vill säga redan nedlagda utgifter. Utgifterna avser främst utbyggnad av nya allmänna gator och upprustning av Grönlandsparken. Av dessa utgör 0,5 miljoner kronor projektutgifter

som redovisas som driftkostnader. För det markanvisade området bedöms staden ha små kostnader för ledningsflytt m.m.

Projektinkomsterna beräknas till cirka 72,6 miljoner kronor, varav huvuddelen utgörs av exploateringsbidrag från Bolaget för stadens utbyggnad av allmän plats. Projektet har inga inkomster som ska redovisas som driftintäkter. Av dessa utgör 57,2 miljoner kronor avser icke offentliga bidrag.

I samband med genomförandebeslutet tecknade Staden och Bolaget ett exploateringsavtal i vilket en försäljning av tillskottsmark ingick. I genomförandebeslutet uppskattades försäljningsinkomsten till 14 miljoner kronor. När marken överfördes och köpeskillingen betalades 2022 hade försäljningsinkomsten ökat till 17,4 miljoner kronor. Reavinsten uppgick till 15,3 miljoner kronor. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 116 procent.

All ekonomisk risk avseende projektering och genomförande av ny allmän gata står Bolaget för. Staden har risk för fördyringar vid upprustningen av Grönlandsparken.

Budgetkonsekvenser

Projektbudget och försäljningsinkomster

Projektbudgeten för projektet beräknas till cirka 78,3 miljoner kronor och projektinkomsterna till cirka 72,6 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 (-)	-10,5	-25,7	-0,5	-0,5	-0,9	-40,2	-78,3
Inkomster (exkl. försäljning)	26,9	4,3	0,0	0,3	0,8	40,2	72,6
Nettoutgift (-) /-inkomst	16,4	-21,4	-0,4	-0,2	-0,1	0,0	-5,7
Försäljningsinkomst	17,4	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	17,4

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

Projektet medför försumbara förändringar av drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden.

Projektutgifter som redovisas som driftkostnader uppgår till 0,5 miljoner kronor. Projektet har inga inkomster som ska redovisas som driftintäkter. 57,2 miljoner kronor avser icke offentliga bidrag.

Internränta och avskrivningar (kapitalkostnaderna) för exploateringsnämnden beräknas uppgå till cirka 3,7 miljoner kronor det första året och minskar därefter något genom avskrivningar. Reavinsten beräknas uppgå till 15,3 miljoner kronor.

Ekonomiska osäkerheter

Staden står den ekonomiska risken avseende upprustningen av Grönlandsparken. De kostnader som kan ses som osäkra är i huvudsak kopplade till behovet av varsamhet runt befintliga träd, vilka kontoret har tagit höjd för. De stora investeringarna samt riskerna ligger på Bolaget som bekostar utbyggnaden av nya allmänna gator. Staden ansvarar för utbyggnaden och exploateringsbidraget erhålls löpande i takt med utbyggnaden.

Slutsats ekonomi

Den ökning av utgifter som den utökade budgeten för Grönlandsparkens upprustning medför, innebär fortfarande en positiv täckningsgrad för projektet med en godtagbar marginal.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Exploateringskontoret har bedömt projektet utifrån mål i stadens budget, översiktsplanen och övriga styrdokument. Förutom de mål som tagits upp i tidigare tjänsteutlåtanden kan kontoret konstatera att projektet bidrar till att rikta satsningar till fokusområden och samband och mer specifikt till utvecklingen av Kista som en viktig del i arbetet med Fokus Järva. Projektet ansluter till med trafiknämndens uppdrag om att i samarbete med stadsdelsnämnden utveckla Grönlandsgatan som ett grönt stråk.

Genomförandefrågor

Tidplan

Upprustningen av Grönlandsparken planeras till 2026.

I genomförandebeslutet var tidplanen för utbyggnaden av nya allmänna gator och upprustningen av Grönlandsparken bedömd till 2023–2024. Bolaget har meddelat att de på grund av marknadsläget inte har något avtal med någon hyresgäst för kontorsbyggnaderna. Behovet att bygga ut gatorna finns därmed inte i dagsläget och tidplanen har därmed skjutits framåt. Med hänsyn till att genomförandetidens slut i det med Bolaget tecknade exploateringsavtalet är bestämd till 2031 har kontoret i nuvärdeskalkylen antagit ett genomförande för gatorna 2030–2031. Grönlandsparkens upprustning genomförs dock redan i närtid för att öka områdets trygghet och attraktivitet.

Risker och osäkerheter

Riskerna och osäkerheterna för upprustningen av parken bedöms som små.

Kommunikation

Kontoret har diskuterat förslaget med stadsledningskontoret, stadsdelsförvaltningen, stadsbyggnadskontoret och trafikkontoret.

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

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret är positivt till att mer ekonomiska medel kan fördelas för att möjliggöra en kvalitetsskapande upprustning av Grönlandsparken, som också bidrar till den levande och trygga stadsmiljö som staden vill skapa. Detta medför också att attraktiviteten i Kista höjs och är i linje med budgetens mål om att rikta satsningar till fokus Järva och Kista.

Remissammanställning

Ärendet har initierats av exploateringsnämnden och remitterats till stadsledningskontoret.

Stadsledningskontoret

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

Fokus Järva är ett av stadens största stadsutvecklingsprojekt med planer omfattande cirka 15 000 bostäder. Med utgångspunkt i stadsdelsområdets lokala förutsättningar ska nya värden tillföras. Utvecklingen av Kista är en viktig del i arbetet med Fokus Järva. Enligt kommunfullmäktiges budget för 2026 ska stadens nämnder och bolag aktivt bidra till att stärka Kista som en attraktiv plats för befintliga aktörer och nya etableringar och säkra genomförandet av en väsentligt ökad attraktionskraft.

Stadsledningskontoret ser positivt på genomförandet av projekt Hekla som bidrar till att utveckla de östra delarna av Kista. Genom att utöka projektbudgeten kan Grönlandsparken stärkas som en attraktiv, tillgänglig och trygg mötesplats i området.

Stadsledningskontoret anser att projektets ekonomiska förutsättningar är godtagbara.

Stadsledningskontoret föreslår att kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar att exploateringsnämnden medges rätt att genomföra projekt Hekla, till en projektutgift om 78,3 mnkr, investeringsinkomst om 72,6 mnkr samt en försäljningsinkomst om 17,4 mnkr. Utgifterna för år 2026 ska rymmas inom nämndens investeringsbudget. Utgifterna för kommande år behandlas i budget för 2027.

Reservationer m.m.

Exploateringsnämnden

Särskilt uttalande av Peter Öberg (L)

Liberalerna stödjer ambitionen att utveckla Kista och rusta upp Grönlandsparken. Projektets syfte är tydligt positivt och kan bidra till ökad trygghet och attraktivitet i området. Samtidigt väcker den ekonomiska utvecklingen oro. Kostnaderna har ökat markant sedan det ursprungliga beslutet, och exploateringsnämndens styrning har inte säkerställt att projektet hålls inom rimliga ramar. Vi ser en risk att utgifterna skenar och belastar nämndens ekonomi i onödan, vilket i förlängningen kan påverka möjligheten att prioritera andra viktiga stadsdelar.

Liberalerna vill därför att staden säkerställer bättre kontroll över projektets kostnader och att det sker en genomgång av styrningen så att ambitionerna för Grönlandsparken kan uppnås utan att ekonomin äventyras.