

Protokoll 9/2025

Tid Torsdagen den 6 november 2025 kl. 15.30-16.05

Plats Stora kollegiesalen, Stadshuset

Justering Torsdagen den 13 november, §§ 1-7, 9, 10, 12-14, 16, 18, 19, 21, 22

Omedelbart justerade paragrafer

Justering Torsdagen den 6 november 2025, §§ 8, 11, 15, 17, 20

Anders Österberg

Rita Valanko

Närvarande

Beslutande ledamöter

Anders Österberg (S) ordföranden

Margareta Stavling (S)

Deniz Butros (V)

Jonathan Metzger (V)

Lennart Tonell (MP)

Rita Valanko (M)

Fredrik Sand (M)

Gabriel Kroon (SD)

Peter Öberg (L)

Tjänstgörande ersättare

Johan Ekwall (M)

Emil Bustos (S)

Tove Lönstad (S)

Robert Stahre (M)

för Dennis Wedin (M)

för Anders Göransson (S)

för Ingela Edlund (S)

för Linn Bessner (C)

Ersättare:

Bengt-Olov Tengmark (S)

Maj-Len Eklund (S)

Tim Schnoor (V)

Agneta Sundberg (V)

Felix Schartner Giertha (MP)

Torbjörn Ebérus (M)

Anders Edin (SD)

Aron Modig (KD)

Tjänstemän

Förvaltningschefen Thomas Andersson, Jenni Almgren, Susanne Bengtsson, Louise Bill, Göran Carlberg, Annika Forsing, Sverker Henriksson, Anders Jonsson, Jenny Linné, Carolina Zandén och nämndsekreterare Fabian Lind samt borgarrådssekreteraren Sonja Pagrotsky

§21**Tillägg till markanvisning för bostäder och lokaler inom fastigheten Västberga 1:1 m.fl. i Fruängens Centrum till Niam VII Stationsfastigheter Fruängen AB. Reviderat inriktningsbeslut**

Dnr E2023-00794

Beslut

Exploateringsnämnden beslutar enligt exploateringskontorets förslag:

1. Exploateringsnämnden beslutar att ge exploateringskontoret i uppdrag att träffa tilläggsavtal till markanvisningsavtal enligt förslag i tjänsteutlåtandet.
2. Exploateringsnämnden beslutar att godkänna förslag till reviderad inriktning och ger exploateringskontoret i uppdrag att fortsätta planering för projekt Fruängens Centrum upp till 10,5 miljoner kronor (inriktningsbeslut), som underlag för kommande genomförandebeslut.

Handlingar i ärendet

Exploateringskontorets tjänsteutlåtande från den 3 oktober 2025.

Nämndens behandling av ärendet

Framlagda förslag till beslut

Nämnden föreslår (se beslutet).

Beslutsgång

Ordföranden Anders Österberg (S) finner att nämnden beslutar enligt kontorets förslag.

Särskilt uttalande

Rita Valanko m.fl. (M) lämnar särskilt uttalande enligt följande:

Vi ser med viss oro på utvecklingen av, och riskerna med, projektekonomi i detta ärende. Täckningsgraden är mycket låg och riskerar att bli ännu lägre i händelse av att tidsplanen skulle förskjutas. Kontoret lyfter själva just detta som en reell möjlighet under avsnittet ”Ekonomiska osäkerheter”.

Vi har ingen invändning mot projektet i sak, men om vänsterstyret fortsätter att gå fram med projekt med mycket svag projektekonomi så kommer vi att behöva se över vilken

nivå av generell täckningsgrad som kan vara acceptabel ur ett stadsövergripande perspektiv. Allt för många exploateringsprojekt med svaga, eller rentav negativa, ekonomiska resultat är av naturliga skäl långt ifrån hållbart över tid.

Vid protokollet

Fabian Lind

2025-10-03

Handläggare
Ivan Matovic Söderström
08-508 869 21**Till**
Exploateringsnämnden
2025-11-06Peter Tomtlund
08-508 274 84

Tillägg till markanvisning för bostäder och lokaler inom fastigheten Västberga 1:1 m.fl. i Fruängens Centrum till Niam VII Stationsfastigheter Fruängen AB. Reviderat Inriktningsbeslut

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden ger exploateringskontoret i uppdrag att träffa tilläggsavtal till markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
2. Exploateringsnämnden godkänner förslag till reviderad inriktning och ger exploateringskontoret i uppdrag att fortsätta planering för projekt Fruängens Centrum upp till 10,5 miljoner kronor (inriktningsbeslut), som underlag för kommande genomförandebeslut.

Sverker Henriksson
Biträdande förvaltningschefJenny Linné
Avdelningschef**Exploateringskontoret**
Projekt SydFleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 265 35
Växel 08-508 276 00
ivan.matovic.soderstrom@stockholm.se
exploateringskontoret.expl@stockholm.se
Org nr 212000-0142
start.stockholmEbba von Platen
Enhetschef

Sammanfattning

Ärendet avser förlängning av och tillägg till NIAM:s markanvisning i projektet Fruängens Centrum Syd. Ärendet avser även ett förslag på revidering av tidigare inriktningsbeslut från november 2023 på grund av ändrad omfattning av investeringar i allmän plats.

Planeringen i detta projekt görs på ytor i Fruängens centrum inkluderade i godkänt program för Fruängen från 2023. Totalt planeras det inom projektet för cirka 270 bostäder och cirka 2500 kvm kommersiella lokalytor, dels på stadens mark och dels på NIAM:s befintliga tomträtter i Fruängens centrum. I enlighet med programmet upprustas också allmänna torgytor i centrum, trivselvärden säkerställs, tillgängligheten höjs och befintlig skyfallsproblematik hanteras.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar ett positivt nettonuvärde om 27 miljoner kronor inklusive tidigare nedlagda utgifter och inkomster. De sammanlagda projektutgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 148 miljoner kronor. Av dessa utgör 2,7 miljoner kronor projektutgifter som redovisas som driftkostnader. Projektet har inga inkomster som ska redovisas som driftintäkter. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 123 procent.

Projektet har löpande avgäldsintäkter från de fastigheter som fortsatt ska upplåtas med tomträtt och en beräknad försäljningsinkomst om 157,6 miljoner kronor från friköp av en av tomträtterna. I aktuellt utlåtande beräknas totala försäljningsinkomster öka jämfört med tidigare beslut genom att exploateringsgraden inom den del som ska säljas har ökat något. Den totala exploateringsgraden i projektet som helhet har dock inte förändrats nämnvärt.

Omfattningen av investeringar i gata, torg och ledningar har ökat jämfört med tidigare beslut. Vad gäller investeringar i gata kommer staden behöva anpassa befintliga gators höjdsättning och sektion till angränsande kvartersmark samt säkerställa förbättrad framkomlighet för gång- och cykeltrafik. Torget är en central punkt i Fruängens centrum och staden behöver investera i kvalitetshöjande åtgärder inklusive trädplanteringar, trappor, stödmurar, möblering och belysning med mera. Projektets genomförande är komplext då området är litet, med flera olika

befintliga funktioner. Byggnationen av projektet behöver därför ske etappvis samtidigt som allmänheten ska kunna nyttja området och centrumets pågående verksamheter ska hållas öppet och tillgängliga.

I tillägg till befintligt markanvisningsavtal förtydligas att projektet ska planera för möjligheten att innehålla boendeparkering i ett gemensamt mobilitetshus för utökade ytor för kommersiella lokaler samt för gruppboende enligt LSS/SOL.

Avstämning har skett med stadsledningskontoret.

Kontoret anser att projektet har goda förutsättningar att omvandla Fruängens centrum till ett mer attraktivt lokalt centrum med fler bostäder i ett bra kommunikationsläge, samtidigt som trivselen och tryggheten i området kommer förbättras. Kontoret anser också att de tillägg som görs till markanvisningsavtalet bidrar positivt till projektet och stärker projektets måluppfyllnad.

Bakgrund

I november 2023 godkändes ett planprogram för Fruängen i stadsbyggnadsnämnden (Dnr 2019-14311). Programmet visar hur stadsdelen kan utvecklas med bebyggelse av bostäder samtidigt som stråken till stadsdelens centrala målpunkter ska göras mer tillgängliga och trygga. Fruängen, som i huvudsak byggdes ut på 1950-talet, har historiskt sett varit relativt bilberoende med större parkeringsytor och glesare bebyggelse som följd. Tack vare kollektivtrafik, befintlig infrastruktur med flera huvudgator och centrumfunktionerna har Fruängen idag goda förutsättningar att kompletteras med ny bebyggelse som bidrar med fler bostäder och stadskvaliteter till området.

Programmets huvudsakliga utvecklingspotential hittas inom Fruängens centrala kvarter, mellan Fruängsgatan, Mälarhöjdens idrottsplats och Ellen Keys gata. Där finns störst potential till ett levande centrumområde med blandade funktioner, möjligheten att främja hållbara transporter och pröva en tätare bebyggelse på redan ianspråktaga ytor.

Utifrån det som föreslås i programmet beslutade exploateringsnämnden den 9 november 2023 ge Niam VII Stationsfastigheter Fruängen AB en markanvisning som omfattar bolagets tomträttsfastigheter i Fruängsplan närmast tunnelbanan; Dansösen 1, Direktrisen 1, Förkunnelsen 3, Guvernanten 1 och

Servitrisen 1. Markanvisningen inkluderade även en del av stadens fastighet Västberga 1:1 inom centrumområdet. Nämnden beslutade vid samma tillfälle om en inriktning för projektet med investeringsutgifter om cirka 48,8 miljoner kronor.

Ett planarbete för platsen startades i slutet av 2023. Projektet som helhet omfattar möjlighet till nybyggnation av cirka 270 bostäder, varav cirka 138 bostadsrättslägenheter och cirka 132 hyresrättslägenheter, samt lokaler i bottenvåningarna och ett våningsplan med besöksparkering för centrumhandeln.



Bild 1: Kartan visar projektområdet som avgränsas med blå linje.



Bild 2: Flygfoto över området som visar planområdet ungefärligt.

Under projektets gång har en mängd tekniska frågor utretts. Risker och osäkerheter, framför allt kopplat till projektets genomförandeskede och geotekniska markförhållanden men även kring marknadsläget i stort, har identifierats. Även parkering har utretts där denna föreslås hanteras i ett mobilitetshus i ett annat kvarter där detaljplan nu prövas. Mobilitetshuset är tänkt att tillgodose parkeringsbehovet för bostäderna men ska även bestå av ytor för mobilitetsåtgärder såsom bilpool, leveransskåp, cykelparkering och dylikt. Samtliga frågor beskrivs närmre i detta tjänsteutlåtande.

Behov av ett reviderat inriktningsbeslut har uppstått eftersom projektets förväntade utgifter överskrider det som föreslogs i inriktningsbeslutet (se rubrik Avvikelser från tidigare beslut). Ett tillägg till befintligt markanvisningsavtal har också blivit aktuellt som förtydligar NIAM:s åtaganden i projektet, se rubrik Tillägg till markanvisning.

Tidigare beslut

Exploateringsnämnden beslutade om markanvisning samt inriktningsbeslut 9 november 2023.

Stadsbyggnadsnämnden godkände en start-pm för detaljpanelläggning 30 november 2023.

Tillägg till markanvisning

Kontoret föreslår ett tillägg till befintligt markanvisningsavtal som innebär:

- En förlängning av markanvisningen med ytterligare två år, till 9 november 2027.
- Att NIAM åtar sig planera för en gruppbostad om 12 lägenheter med särskild service enligt LSS (Lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade) och/eller SoL (Socialtjänstlagen).
- Att bostäder på mark som upplåts med tomträtt ska uppföras som hyresrättslägenheter i enlighet med gällande riktlinjer för markanvisning samt att bostäder på friköpt mark får uppföras som hyresrättslägenheter.

- Att NIAM åtar sig planera för 2 500 kvm kommersiella lokaler (istället för 1 500 kvm tidigare anvisade), vilket bättre stämmer överens med aktuellt planförslag.
- Att bilparkering för bostäderna inte behöver lösas inom kvartersmarken i underjordsgarage förutsatt att ett mobilitetshus kan tillskapas i en annan, närliggande del av Fruängen. Planeringen av mobilitetshuset är tänkt att omhändertas i en annan detaljplan inom Fruängens centrumområden som ännu inte är planstartad. Se vidare under rubrik Risker och Osäkerheter.



Bild 3: Ungefärligt projektområde i Fruängen Centrum markerat med röd streckad linje. Tomträtterna Direktrisen 1, Förkunnelsen 3, Guvernanten 1 och Servitrisen 1 är blåmarkerade. Tomträtten Dansösen 1 som planeras för friköp är grönmarkerad och ungefärligt markanvisningsområde inom Västberga 1:1 på Fruängsplan är markerat med grön streckad linje.

Ekonomiska konsekvenser för 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 ett positivt nettonuvärde om 27 miljoner kronor

inklusive tidigare nedlagda utgifter och inkomster motsvarande 102 tusen kronor/ekvivalent lägenhet¹. De sammanlagda projektutgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 148 miljoner kronor varav 2,7 miljoner kronor är utgifter före år 2025, det vill säga redan nedlagda utgifter.

Projektutgifterna avser främst investeringar rörande utformningen av torg i centrumområdet, anpassningar av befintliga gator och omläggning av ledningar. Av dessa utgör 2,7 miljoner kronor ej aktiverbara utgifter som redovisas som driftkostnader.

Projektet har inga inkomster som ska redovisas som driftintäkter.

Försäljningsinkomster som avser del av Västberga 1:1 samt friköp av befintlig tomträtt på Dansösen 1 beräknas till 157,6 miljoner kronor och reavinsten beräknas uppgå till 154,7 miljoner kronor.

Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 432 tusen kronor i fast prisnivå. Detta är i linje med andra motsvarande projekt². Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 123 procent.

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

Budgetkonsekvenser

Projektbudget och försäljningsinkomster

Projektutgifter för projektet beräknas till cirka 148 miljoner kronor. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

Budgetkonsekvenser	Ack t.o.m.						
Investering	2024	2025	2026	2027	2028	Senare	Totalt
Mnkr							
Utgifter inkl. förvärv (-)	-2,7	-3,4	-3,1	-2,5	-2,0	-134,4	-148,0
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Nettoutgift (-) /- inkomst	-2,7	-3,4	-3,1	-2,5	-2,0	-134,4	-148,0
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	157,6	157,6

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

² Nyckeltalet visar projektets nettoutgift/ekvivalent lägenhet inklusive redan nedlagda utgifter.

Stadens utgifter/inkomster för exploatering bedöms kunna finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget för år 2025. 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	2025	2026	2027	2028	2029	Senare	Kom- mentar
Resultatpåverkan ExplN							
Löpande intäkter/kostnader	0,0	0,0	0,0	0,5	0,5	max 0,5	
Ej aktiverbara utgifter	-0,6	-0,5	-0,7	-0,2	-0,2	-1	totalt -2,7
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 -3,4	
Avskrivningar	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -3,2	år 2032
Reavinst/förluster	0,0	0,0	0,0	0,0	154,7	0,0	totalt 154,7
Icke offentliga bidrag	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	totalt 0
upplösning							
Offentliga bidrag	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	totalt 0
upplösning							
Offentliga bidrag internränta	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
Summa resultatpåverkan nämnd	-0,6	-0,5	-0,7	0,3	155,0		
Resultatpåverkan TRN+SDN							
Driftskostnader TRN+SDN	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,1	mellan -0,1 och -0,1	
Underhållskostnader trafiknämnden	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	mellan 0 och -0,1	
Summa resultatpåverkan TRN+SDN	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,1		

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden beräknas efter genomförandet uppgå till cirka 0,2 miljoner kronor. Utgifter som inte redovisas som en investering men som är direkt hänförliga till projektet uppgår till 2,7 miljoner kronor. Internränta och avskrivningar (kapitalkostnaderna) för exploateringsnämnden beräknas uppgå till cirka 6,6 miljoner kronor det första året och minskar därefter något genom avskrivningar. Intäkterna för tomträttsavgälder beräknas till cirka 0,5 miljoner kronor per år. Reavinsten beräknas uppgå till 154,7 miljoner.

Projektet har inga utgifter/inkomster som ska redovisas som driftkostnader/driftintäkter och inte heller några icke offentliga bidrag.

Avvikelser från tidigare beslut

I inriktningsbeslutet från 2023 konstaterades att Fruängens centrum är ett instängt område med skyfallsproblematik och att situationen riskerar förvärras med ny bebyggelse utan åtgärder för att hantera skyfall. I detta tidiga skede avsattes därför pengar för investeringar i flera dagvattenmagasin. Pengar avsattes även för investeringar i ombyggnation av torg och ledningsflyttar.

Under planeringen av platsen sedan 2023 har projektet hittat billigare sätt att hantera dagvatten och skyfall jämfört med tidigare beslut. Genom ändrad höjdsättning och fördröjningsytor kan staden undvika att anlägga dyra dagvattenmagasin.

Omfattningen av investeringar i allmän plats i övrigt har däremot ökat jämfört med senaste beslut. Gatorna som omsluter centrumområdet behöver anpassas vad gäller höjdsättning och sektion så att de kan ansluta till angränsande kvartersmark och för att säkerställa förbättrad framkomlighet för gång- och cykeltrafik.

Vad gäller torgytorna så är de centrala i planeringen av Fruängens centrum. Staden planerar investera i flera kvalitets- och tillgänglighetshöjande åtgärder. Genom trädplanteringar, trappor, stödmurar, möblering och belysning förbättras dessa ytor och bidrar till att Fruängens centrum utvecklas till ett modernt och mer attraktivt lokalt centrumområde. Totalt planeras planeras investeringar i fyra stycken torgytor om cirka 5 000 kvm.

På grund av platsens komplexitet har kontoret inför aktuellt beslut låtit ta fram en succesivkalkyl för projektet som innehåller en osäkerhetsanalys. Denna kalkylmetod tar höjd för de osäkerheter och risker som bedöms finnas i projektet. Tidigare kalkyl från 2023, som låg som underlag för tidigare beslut, innehöll inte denna typ av risk- och osäkerhetspåslag varför samtliga konstadsposter i den kalkylen var underskattade.

I tabell nedan redovisas en jämförelse av nyckeltal mellan inriktningsbeslutet från 2023 och aktuellt förslag till reviderat inriktningsbeslut:

	Inriktningsbeslut 2023	Reviderat inriktningsbeslut 2025
Utredning	2,0 mnkr	10,5 mnkr
Antal lägenheter	Cirka 266	Cirka 270
Täckningsgrad	223 %	123 %
Nettonuvärde	56,5 mnkr	27 mnkr
Investeringsutgifter	48,8 mnkr	148 mnkr
Försäljningsinkomster	78,5 mnkr	157,6 mnkr
Exploateringsutgifter per ekvivalent lägenhet	188 tkr	432 tkr

Tabell 1: Siffror från inriktningsbeslutet från 2023 och det nu föreslagna reviderade inriktningsbeslutet.

På inkomstsidan beräknas staden få högre försäljningsinkomster jämfört med tidigare inriktningsbeslut eftersom att exploateringsgraden inom den del som ska säljas (friköp av tomträtten Dansösen 1) har ökat med cirka 5000 kvm ljus BTA.

På utgiftssidan beräknas staden få högre investeringsutgifter på grund av ovan angivna förklaringar. Applicering av erforderliga riskpåslag har en stor påverkan på kalkylen. Med erforderliga riskpåslag i kalkylen från 2023 hade utgifterna istället uppgått till 114 miljoner och med en täckningsgrad om cirka 100 procent.

Ekonomiska osäkerheter

Det finns en rad faktorer som kan påverka utformningen och exploateringsgraden (se Risker och osäkerheter).

Inom planområdet finns idag torg, gata, markparkering, och befintliga byggnader som innehåller verksamheter och bostäder. Platsen är en viktig bytespunkt för tunnelbana och busstrafik i södra Stockholm och Huddinge. Området kommer behöva byggas ut etappvis samtidigt som allmänheten ska kunna nyttja området och pågående verksamheter upprätthållas med en fungerande angöring och teknisk försörjning. Detta leder till en risk för att byggaktörens tillträden skjuts i tid, vilket därmed flyttar fram investeringsinkomsterna från markförsäljningen. I fallet att tillträdet skjuts med flera år, till 2032, får projektet ett nettonuvärde om 16 miljoner kronor med en täckningsgrad om 114 procent.

Utöver ovan beskrivna utmaningar framgår att projektet kan komma behöva använda sig av provisorier under den etappvisa utbyggnaden samt att det finns osäkerheter kring ledningsförläggningens omfattning och de geotekniska förutsättningarna. Dessa osäkerheter ska utredas vidare i det fortsatta planarbetet.

Kontoret har tagit fram en handlingsplan och riskerna bedöms kunna hanteras genom bland annat löpande kostnadsuppföljning, noga bevakning av projektets omfattning och upphandling av produktionssamordnare som utarbetar en skedesplanering.

Slutsats ekonomi

Trots att projektet vuxit i omfattning och utgifter i projektet ökat markant så bedöms projektet kunna ge ett överskott till staden. De ekonomiska osäkerheterna bedöms som hanterbara.

Hur projektet uppfyller stadens mål

I inriktningsbeslutet från 2023 bedömdes projektet kunna bidra till stadens mål om att markanvisa bostäder inklusive hyresrätter, att låta bygga i goda befintliga kollektivtrafiklägen samt att möjliggöra värdeskapande kompletteringar och tillvarata långsiktig stadsutvecklingspotential. Projektet bedömdes även kunna bidra till tillgången på kommersiella lokaler och till arbetsplatser inom Fruängens Centrum.

I inriktningsbeslutet sattes även som mål att under planarbetet utreda miljökonsekvenser och hur den allmänna platsen ska tillgängliggöras samt involvera jämställdhetsperspektivet i planeringen.

Projektet innebär att parkering kan lösas i ett mobilitetshus inom stadsdelen som möjliggör friköp av parkeringsplatser vid nyproduktion av bostäder.

Projektet bedöms kunna uppfylla samtliga ovan satta mål och kontoret fortsätter planera projektet utifrån stadens vision, mål i stadens budget, översiktsplanen och övriga styrdokument.

Social hållbarhet

Kontoret har fortsatt arbeta med socialt värdeskapande analys för platsen, med utgångspunkt från programmet för Fruängen. Under programarbetet genomfördes en medborgarenkät som påvisar att

centrum är en populär plats med sitt utbud av kollektivtrafik och butiker. På frågan om vilka platser som upplevs som otrygga i Fruängen svarade många som bor i Fruängen att centrum och ytorna runt tunnelbanan och busstorget kvälls- och nattetid uppfattas otrygga. Parkeringsytor och gator från centrum upplevs av många som ödsliga och otrygga, liksom grönstråk och parker kvälls- och nattetid. Gångtunnlar och passager med dålig uppsikt i centrum pekas ut som otrygga.

Med pågående planering bedöms centrum utvecklas med attraktiva centrumfunktioner och med de nya bostäderna bedöms platsen kunna utvecklas till ett levande stadscentrum. Nya entréer och lokaler i bottenvåningar ger fler vistelsevärden till centrum och omkringliggande gator. Den nya bebyggelsen bidrar även med en större dag- och nattbefolkning och ger centrum en tryggare stadsmiljö att vistas i och passera förbi för män, kvinnor och barn.

Tillgänglighet

Idag ligger tunnelbanan på en högre nivå än Fruängens centrum och befintligt busstorg vilket medför försämrad tillgänglighet och en svårare orienterbarhet. Tillgänglighetsfrågan är en därför en knäckfråga i planeringen som ges stort fokus. För att tillgänglighetsanpassa den allmänna platsen studeras bland annat hur en ramp för gångtrafik kan byggas från Fruängsgatan ner till torget.

Tillgänglighetsfrågorna kommer att utredas vidare i planprocessen.

Miljömässig hållbarhet

Under planarbetet har staden utrett skyfallsproblematiken och kommit fram till att den bör kunna hanteras med hjälp av ändrad höjdsättning och avrinningsområden, istället för de skyfallsmagasin som planerades från början.

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 till första kvartalet 2028. Mot bakgrund av detta planerar NIAM sin byggstart till år 2029 och första inflyttning bedöms till år 2031.

När samrådsredogörelsen beslutas i stadsbyggnadsnämnden ska exploateringsnämnden fatta ett förnyat inriktningsbeslut. När överenskommelse om exploatering ska träffas med byggaktören ska exploateringsnämnden fatta ett genomförandebeslut. Det blir det sista beslutstillfället för exploateringsnämnden och beräknas preliminärt ske första kvartalet 2028. Genomförandebeslut kan därefter gå upp för beslut i kommunfullmäktige då investeringsvolymerna överskrider 50 miljoner kronor.

Risker och osäkerheter

Utöver de risker som beskrivs under rubriken Ekonomiska osäkerheter har andra identifierats och nedan lyfts de som bedöms ha störst påverkan på projektet.

I dagsläget råder ett svårare marknadsläge och det är oklart hur situationen är vid tidpunkten för genomförandebeslutet. Projektekonomi är i hög grad beroende av att samtliga bostäder byggs, inklusive de byggrätter som ska säljas.

Projektet kommer genomföras på en trång plats vilket ställer höga krav på skedesplanering och samverkan mellan byggaktören och stadens entreprenader. Området kräver detaljerad planering av arbetsområden inklusive etablerings- och upplagsytor, för att säkerställa ett smidigt genomförande tillsammans med ett fungerande och tillgängligt centrum under den drygt fyra år långa byggtiden.

Planeringen av mobilitetshuset är tänkt att omhändertas i en annan detaljplan inom Fruängens centrumområden som ännu inte är planstartad. Detaljplanen för aktuellt projekt kommer inte kunna antas förrän en detaljplan för mobilitetshus finns framtagen. Detta innebär en risk för projektets tidplan.

Ett överklagande av detaljplanen riskerar att försena tidplanen efter antagandebeslutet.

Kommunikation

Kontoret har arbetat fram planförslaget tillsammans med stadsbyggnadskontoret. Stadsdelsförvaltningen, trafikkontoret och miljöförvaltningen har fortlöpande informerats.

Socialförvaltningen har uttryckt att de har behov av bostäder enligt Lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade och/eller Socialtjänstlagen i projektet. Behovet är inkluderat i förslaget tillägg till markanvisningsavtalet.

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 anser att projektet har goda förutsättningar att omvandla Fruängens centrum till ett mer attraktivt lokalt centrum, med fler bostäder i ett bra kommunikationsläge, samtidigt som det kan öka både trivseln och tryggheten i området och bidra till en blandad stad.

Kontoret anser också att projektet har fortsatt god projektekonomi samt att de tillägg som görs till markanvisningsavtalet bidrar positivt till projektet och stärker projektets måluppfyllnad.

Slut

Bilaga

1. Lönsamhetskalkyl och exploateringsnyckeltal

Fruängen Centrum Syd

Fruängen C Syd_Nuvärdeskalkyl RIB 2025.xlsx

Projektspecifika nyckeltal	
Exploateringskostnad kr/ekv lägenhet i löpande prisnivå	-570 349
Exploateringskostnad kr/kvm BTA i löpande prisnivå	-5 703

	Prisnivå 2025
FÖRUTSÄTTNINGAR	
Antal lägenheter	235
Antal kvm BTA bostäder	23 502
Antal kvm BTA kommersiellt	2 442
Antal kvm BTA tomträtt	11 689
Antal kvm BTA försäljning	14 255
Antal kvm BTA, privat	0
Summa kvm BTA	25 944
Totalt antal kvm inom detaljplanen (exklusive parkmark, gator och vatten)	10 000
Andel tomträtt av totala antalet kvm BTA	45%
Andel försäljning av totala antalet kvm BTA	55%
Andel privat av totala antalet kvm BTA	0%
Summa ekvivalenta lägenheter	259
UTGIFTER (tkr)	
Kvartersmark	Fast
- Markförvärv	0
- Iordningställande av mark	15 450
Summa kvartersmark	15 450
Allmän plats	96 695
Summa allmän plats	96 695
SUMMA UTGIFTER	112 144
INKOMSTER (tkr)	
Markförsäljning	145 612
Iordningställande av kvartersmark	0
Allmän platsmark	0
Icke offentlig bidrag (Exploateringsbidrag)	0
Offentlig bidrag	0
SUMMA INKOMSTER	145 612
NYCKELTAL	
Nettoexploateringsutgift per ekvivalent lägenhet (tkr)	432
Markutgift per ekvivalent lägenhet (tkr)	60
Markanläggningsutgift per ekvivalent lägenhet (tkr)	373
Exploateringsgrad	2,59
Nettonuvärde (tkr)	29 243
Nettonuvärde per ekvivalent lgh (tkr)	113