Stockholms stad

Utlåtande Rotel I (Dnr KS 2026/790)

Reviderat genomförandebeslut för projekt Hyppinge-Risinge i Tensta

Hemställan från exploateringsnämnden

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Exploateringsnämnden medges rätt att genomföra exploatering inom fastigheterna Hyppinge 1 och Öninge 1 samt inom delar av fastigheterna Kullinge 1, Risinge 1, Vättinge 1, Vättinge 3 och Akalla 4:1, projekt Hyppinge-Risinge, till en projektutgift om 95,3 mnkr och projektinkomst om 1,1 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 Hyppinge-Risinge avser genomförande av detaljplan för kvarter Hyppinge med flera vid Hyppingeplan i Tensta. Detaljplanen möjliggör cirka 180–190 nya bostäder genom att nya byggnader placeras på den norra sidan av Hyppinge- och Risingeplan och därmed täcker dagens höga betongmur med innanförliggande garage. Detaljplanen möjliggör också påbyggnad i en våning på befintliga lamellhus. Gaturummet planeras att omvandlas från dagens gatuslinga med parkering i mitten till en centrerad angöringsgata.

Genomförandebeslut för projektet fattades av exploateringsnämnden år 2015. Någon överenskommelse om exploatering tecknades dock inte i detta skede. Exploateringsnämnden har nu tillsammans med Victoriahem Tensta AB tagit fram en överenskommelse om exploatering. Bolaget avser inte använda byggrätten som möjliggör en påbyggnad på befintliga lamellhus. Därför ska endast cirka 130 nya bostäder byggas inom ramen för överenskommelsen.

Projektutgifterna beräknas uppgå till cirka 95,3 mnkr och projektinkomsterna till 1,1 mnkr. Lönsamhetskalkylen redovisar ett negativt nettonuvärde om -80 mnkr inklusive nedlagda nettoutgifter. Täckningsgraden uppgår till 14 procent.

Ärendet ska även beslutas av kommunfullmäktige då investeringen överstiger 50 miljoner kronor.

Beredning

Ärendet har initierats av exploateringsnämnden och remitterats till stadsledningskontoret.

Stadsledningskontoret ser positivt på projektet som tillför bostäder i ett bra kommunikationsläge och bidrar till att utveckla ett av stadens fokusområden. Projektet bedöms bidra till ökade stadskvaliteter och trygghet på en plats i Tensta som idag upplevs som otrygg. Stadsledningskontoret anser att de ekonomiska förutsättningarna för projektet är godtagbara. Beslutet om projekt Hyppinge-Risinge omfattas av den modell för omfördelning av medel från lönsamma till olönsamma projekt som kommunfullmäktige beslutat om.

Föredragande borgarrådets synpunkter

Jag är mycket glad över detta ärende som är en viktig pusselbit i utvecklingen av Tensta. Risingeplan och Hyppingeplan ligger på varsin sida av Tenstastråket och består av hårdgjord gatumark och markparkeringar. De har en strategisk placering i Tensta med infart mot Tensta centrum. Området är idag nedgånget, slitet och otryggt. De befintliga bostadshusen har fönsterlösa gavlar mot Hyppingeplan och Risingeplan och garageväggarna är slutna betongmurar.

År 1998 sålde Moderaterna ut AB Svenska Bostäders bestånd vid Risingeplan och Hyppingeplan i Tensta. Detta skedde i samband med en stor strukturaffär och utförsäljning driven av Moderaterna, där ett stort antal miljonprogramslägenheter i ytterstaden privatiserades. Aktuell fastighet hamnade då hos Fastighets AB Tornet.

Projekt vid Risingeplan och Hyppingeplan påbörjades år 2012 då Fastighets AB Tornet fick en markanvisning. Detaljplanearbetet startade år 2013. År 2014 köptes kvarteren av Victoriapark AB. År 2021 slogs Victoriapark ihop med Hembla och bildade Victoriahem i Tensta AB. Victoriahem färdigställde tillsammans med staden detaljplanen som vann laga kraft år 2016. Sedan dess har ingenting hänt, fram till nu.

Jag är glad över att staden nu kommer igång med projektet. För att möjliggöra omvandlingen av Risingeplan och Hyppingeplan kommer underskottet täckas av överskott från lönsamma projekt i områden med höga markvärden. Denna omfördelning innebär att även områden med lägre markvärden får investeringsmedel och möjlighet till utvecklade stadskvaliteter.

Projektet innebär cirka 180–190 nya bostäder samt lokaler i bottenvåningarna. Den nu föreslagna stadsutvecklingen bidrar med bostadsentréer, lokaler och fönster mot gatan vilket kommer att bidra till en stärkt trygghet på platsen men också en mer levande och befolkad miljö. Att Tensta kompletteras med nybyggda bostäder kommer att locka både nya boende och befintliga Tenstabor. Det är viktigt att erbjuda en

variation av bostäder och boendeformer så att Järvabor har möjlighet att bo kvar i området när deras behov ändras.

En annan del av projektet är, i enlighet med den nya och nu gällande detaljplanen, att staden har ansvar för att bygga ut det som planlagts som allmän platsmark. Dagens trafikdominerade Hyppinge- och Risingsplan ersätts med en ny central gata med trädplanteringar. Stadsrummet får ett mer urbant uttryck med breda promenadytor, cykelstråk och angöring tillsammans med bostäder i varierad arkitektur och lokaler i bottenvåningarna. Detta kommer att bidra till att omvandla ett överdimensionerat gaturum, som i dag upplevs som otryggt, till en levande miljö som skapar naturliga rörelsemönster.

Sammantaget bidrar projektet till en sammanhängande stad, en god offentlig miljö och trygga stadsmiljöer. De nya bostäderna tillför positiva kvaliteter och utgör ett modernt tillskott till stadsmiljön.

Ett varierat utbud av bostäder ökar bostadsalternativen i stadsdelen och lokaler som kombinerar bostad och kontor kan skapa nytt liv i gatuplan. Förslaget innebär att husen på norra sidan öppnas upp med fönster och balkonger samt butiker i bottenplan samtidigt som att parkeringen flyttar till de befintliga garagen. På så sätt kan förutsättningar skapas för ett mer levande gaturum.

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

Särskilt uttalande av borgarrådet Gulan Avci (L) enligt följande.

Liberalerna ser positivt på att Hyppingeplan och Risingeplan utvecklas med nya bostäder och ett tryggare och mer levande gaturum. Projektet har dragit ut på tiden, och det är angeläget att det nu kommer vidare.

Samtidigt har projektets förutsättningar försämrats kraftigt sedan det ursprungliga genomförandebeslutet. Stadens utgifter har nära tredubblats och täckningsgraden har fallit från 92 till 14 procent. Den byggrätt som detaljplanen medger kommer heller inte att utnyttjas fullt ut. I den aktuella överenskommelsen planeras cirka 130 bostäder.

Mot den bakgrunden är det anmärkningsvärt att föredragande borgarrådet skriver att projektet innebär cirka 180–190 nya bostäder. Den siffran avser vad detaljplanen möjliggör, medan ärendets sammanfattning anger att endast cirka 130 bostäder ska byggas inom ramen för överenskommelsen. Kommunfullmäktiges beslutsunderlag bör vara tydligt om vad projektet faktiskt väntas leverera.

Stockholm behöver fler bostäder och investeringar som förbättrar stadsmiljön i Tensta. Just därför måste staden följa hur bostadsantal, kostnader och tidplaner förändras under projektens gång. När ett projekt ger färre bostäder till väsentligt högre kostnad behöver avvikelserna redovisas tydligt och hanteras i tid.

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

Stockholm den 7 oktober 2026

Karin Wanngård
Kommunstyrelsens ordförande

Reservation av Linnéa Vinge (SD) enligt följande.

Jag föreslår att kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Kommunstyrelsen avslår borgarrådsberedningens förslag till beslut.
2. Därutöver anföra följande:

Vid Hyppinge- och Risingeplan i Tensta planeras för cirka 130 nya bostäder. Förtätningen sker huvudsakligen genom tillbyggnad inom befintliga tomträtter samt till viss del inom gatumark, varför en förutsättning för projektet är att staden bygger om gatorna. De tillkommande bostäderna kommer att bli hyresrätter och tillkommande kvartersmark kommer att upplåtas med tomträtt.

Exploateringen innebär ett underskott för staden. Projektet föreslås vara ett av de angelägna projekt i stadens fokusområden som nämnden kan besluta om trots att de inte är lönsamma enligt budget för 2025 med inriktning för 2026 och 2027.

Sverigedemokraterna är kritiska till exploateringsprojektet. Staden bör inte genomföra explaoteringsprojekt med negativ ekonomisk inverkan på stadens ekonomi.

Särskilt uttalande av Gulan Avci (L) som är likalydande med Liberalernas särskilda uttalande i borgarrådsberedningen.

Ärendet

Projektet Hyppinge-Risinge avser genomförande av detaljplan för kvarteret Hyppinge med flera vid Hyppingeplan i stadsdelen Tensta (Dp 2013-03072). Detaljplanen vann laga kraft i december 2016. Planområdet ligger i norra Tensta och utgörs idag av lamellhusbebyggelse ovanpå garage, samt parkeringsytor.

Detaljplanen möjliggör cirka 180-190 nya bostäder och syftar till stadsmässig förnyelse av platsen. Nya bostadshus placeras vid husgavlarna på den norra sidan av Hyppingeplan och Risingeplan. Mellan de nya gavelhusen ges möjligheter till lokaler i bottenvåningen och med bostäder i två våningar därovan. Den nya bebyggelsen täcker dagens höga betongmur med innanförliggande garage. Detaljplanen möjliggör också påbyggnad i en våning på de befintliga lamellhusen. Gaturummet planeras att omvandlas från dagens gatuslinga med parkering i mitten till en centrerad angöringsgata. Befintliga garage beräknas räcka för både borttagande av markparkering och för de tillkommande bostädernas behov.

Exploateringsnämnden beslutade i november år 2012 om markanvisning för bostäder på platsen till dåvarande tomträttsinnehavaren Fastighets AB Tornet. År 2014 förvärvades Fastighets AB Tornets fastigheter av Victoriapark AB (numera Victoriahem Tensta AB) som tillsammans med staden färdigställde detaljplanen.

Genomförandebeslut för projektet fattades av exploateringsnämnden i maj 2015. Projektutgifterna beräknades då uppgå till 32,3 mnkr, nettonuvärdet till 0,1 mnkr och täckningsgraden till 92 procent. Någon överenskommelse om exploatering med Victoriahem Tensta AB för att reglera genomförandet tecknades dock inte i detta skede.

Exploateringsnämnden har tillsammans med bolaget tagit fram en överenskommelse om exploatering med tillägg till tomrättsupplåtelse. Victoriahem Tensta AB avser inte använda byggrätten som möjliggör en påbyggnad på befintliga lamellhus (cirka 60 bostäder). Därför ska endast cirka 130 nya bostäder byggas inom ramen för överenskommelsen.

Inom området finns ledningar för bland annat el, vatten och avlopp. Staden, tillsammans med ledningsägarna, ansvarar för och bekostar omläggning av ledningarna. Dessa arbeten är planerade mellan åren 2026 och 2028. Därefter påbörjar byggaktören utbyggnaden av bostäderna som kommer att ske etappvis. Byggaktören ska färdigställa samtliga bostäder senast år 2038, vid dröjsmål utgår vite.

Till följd av generella kostnadsökningar beräknas projektutgifterna bli högre än vad som redovisades i det tidigare genomförandebeslutet. Även intäkterna har påverkats negativt över tid, dels till följd av förändringar i avgäldstaxan, dels till följd av att påbyggnaden av lamellhusen utgått.

Exploateringsnämndens projektutgifter beräknas uppgå till cirka 95,3 mnkr i löpande prisnivå, varav 8 mnkr är redan nedlagda utgifter. Utgifterna avser främst ombyggnad

av gata inklusive ledningsflyttar. Av de totala projektutgifterna utgör 0,1 mnkr utgifter som ska redovisas som driftkostnader. Projektinkomsterna beräknas uppgå till 1,1 mnkr och avser främst av ersättningar från ledningsägare.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden redovisar ett negativt nettonuvärde om -80 mnkr inklusive nedlagda nettoutgifter. Projektets täckningsgrad uppgår till 14 procent.

Enligt beslut i kommunfullmäktiges budget 2024 har exploateringsnämnden rätt att besluta om icke lönsamma projekt upp till ett sammanlagt negativt nettonuvärde om -500 mnkr inom översiktsplanens fokusområden. Satsningen finansieras av ett antal lönsamma projekt som nämnden redovisat i samband med verksamhetsplan 2024. Beslutet om projekt Hyppinge-Risinge omfattas av denna omfördelningsmodell.

Exploateringsnämnden

Exploateringsnämnden beslutade vid sitt sammanträde den 11 juni 2026 följande.

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom fastigheterna Hyppinge 1 och Öninge 1 samt inom delar av fastigheterna Kullinge 1, Risinge 1, Vättinge 1, Vättinge 3 och Akalla 4:1 i Tensta till Victoriahem Tensta AB.
2. Exploateringsnämnden godkänner för sin del förslag till reviderat genomförande av exploatering inom fastigheterna Hyppinge 1 och Öninge 1 samt inom delar av fastigheterna Kullinge 1, Risinge 1, Vättinge 1, Vättinge 3 och Akalla 4:1 och föreslår att kommunfullmäktige godkänner förslag till reviderat genomförande och att exploateringsnämnden medges rätt att genomföra projektet till en projektutgift om 95,3 miljoner kronor.
3. Exploateringsnämnden beslutar att uppdra åt exploateringskontoret att utöva skärpt kontroll och uppföljning av aktören i aktuellt projekt.
4. Exploateringsnämnden beslutar att därutöver anföra följande:
   År 2024 tog exploateringskontoret tillsammans med stadsbyggnadskontoret fram en områdesanalys för Rinkeby och Tensta. Områdesanalysen visar att skillnaderna i livsvillkor i Rinkeby och Tensta har vuxit jämfört med andra delar av Stockholms stad.
   Denna mandatperiod har den rödgröna majoriteten gjort stora ansträngningar för att vända den trenden. Arbetet har börjat ge resultat även om det är långt ifrån klart och kommer att kräva långsiktighet och uthållighet.
   Hjulstaskolan och Elinsborgsskolans skolgårdar är ombyggda och upprustade. Resultaten i matematik har stärkts rejält. Järva gymnasium har öppnat i Campus Tensta. Tekniska museet har öppnat en filial i Tensta, bland annat med After School-pass och sommarkurser Hello World. Läsfrämjandets fullsatta aktiviteter har permanentats i Tensta.
   Tensta är inte längre klassat som öppen drogscen. Pilparken är fräsch igen med skridskobana på vintern. Gullingeparken rustas. En skatepark har öppnat i Tensta. Simskoleavgifterna på Tenstabadet har sänkts med 300 kronor för att stärka simkunnigheten. Nobel Week Lights genomförs med 6 konstverk i

Tensta. Tenstagången smyckas vid Eid. Sommaren 2024 gjordes en satsning på plaskdammarna. Ny basketplan vid Elinsborg. Tensta träff har öppnat efter renovering. Temalekparken Tidsresan – från hav till hem mellan Tensta, Rinkeby och Bromsten är påbörjad. Övergångsställe och trottoar anlagd vid Spånga kyrkväg.
Arbetsmarknadsförvaltningen, Bostadsförmedlingen och Järva stadsdelsförvaltning kommer att flytta in i Tensta. Det innebär hundratals jobb i Tensta som i sin tur ökar liv och rörelse i centrum, fler kaféer, restauranger och butiker.
Tenstaterrassen byggs med lägenheter med fler rum än tidigare planerat och en del av hyresrätterna vigs åt Järvabor för att minska trångboddheten.
Familjebostäder bygger om befintliga smålägenheter till större lägenheter med fler rum. Familjebostäder rustar befintligt bestånd i Övre Tensta.
Stadsutveckling på Tensta 4:11 och den så kallade bensinmackstomten.
Radhus planeras mellan Tensta, Rinkeby och Bromsten.
Stadsutvecklingen i Järva innebär att staden tar ett ansvar för att motverka skillnader i livsvillkor och Järvaborna ges möjlighet till delaktighet i arbetet med stadsutvecklingen. Analysen pekar på att det är viktigt med högkvalitativa och värdeskapande tillägg. Tillägg i form av nybyggda hyreslägenheter som skapar ett mer orienterbart och tryggt stadsrum i Tensta bidrar till värdeskapandet.
Ytterligare en viktig pusselbit i Tensta är Risingeplan och Hyppingeplan. Platserna ligger på varsin sida av Tenstastråket och består av hårdgjord gatumark och markparkeringar. De har en strategisk placering i Tensta med infart mot Tensta centrum. Området är idag nedgånget, slitet och otryggt. De befintliga bostadshusen vänder idag fönsterlösa gavlar mot Hyppingeplan och Risingeplan och garageväggarna är slutna betongmurar.
År 1998 sålde Moderaterna ut Svenska Bostäders bestånd i vid Risingeplan och Hyppingeplan i Tensta. Detta skedde i samband med en stor strukturaffär och utförsäljning driven av Moderaterna, där ett stort antal miljonprogramslägenheter i ytterstaden privatiserades. Aktuell fastighet hamnade då hos Fastighets AB Tornet.
Projekt vid Risingeplan och Hyppingeplan påbörjades år 2012 då Fastighets AB Tornet fick en markanvisning. Detaljplanearbetet startade år 2013. År 2014 köptes kvarteren av Victoriapark. År 2021 slogs Victoriapark ihop med Hembla och bildade Victoriahem. Victoriahem färdigställde tillsammans med staden detaljplanen som vann laga kraft år 2016. Sedan dess har ingenting hänt. Nu behöver projektet komma igång och för att möjliggöra omvandlingen av Risingeplan och Hyppingeplan kommer underskottet täckas av överskott från lönsamma projekt i områden med höga markvärden. Denna omfördelning innebär att även områden med lägre markvärden får investeringsmedel och möjlighet till utvecklade stadskvaliteter.
Projektet innebär cirka 130 nya bostäder samt lokaler i bottenvåningarna. Den nu föreslagna stadsutvecklingen bidrar med bostadsentréer, lokaler och fönster

mot gatan vilket kommer att bidra till en stärkt trygghet på platsen men också en mer levande och befolkad miljö. Att Tensta kompletteras med nybyggda bostäder kommer att locka både nya boende och befintliga Tenstabor. Det är viktigt att erbjuda en variation av bostäder och boendeformer så att Järvabor har möjlighet att bo kvar i området när deras behov ändras.
En annan del av projektet är, i enlighet med den nya och nu gällande detaljplanen, att staden har ansvar för att bygga ut det som planlagts som allmän platsmark. Dagens trafikdominerade Hyppinge- och Risingsplan ersätts med en ny central gata med trädplanteringar. Stadsrummet får ett mer urbant uttryck med breda promenadytor, cykelstråk och angöring tillsammans med bostäder i varierad arkitektur och lokaler i bottenvåningarna. Detta kommer att bidra till att omvandla ett överdimensionerat gaturum, som i dag upplevs som otryggt, till en levande miljö som skapar naturliga rörelsemönster.
Sammantaget bidrar projektet till en sammanhängande stad, en god offentlig miljö och trygga stadsmiljöer. De nya bostäderna tillför positiva kvaliteter och utgör ett modernt tillskott till stadsmiljön.
Victoriahem har i projektet åtagit sig att bygga lägenheter med flera rum i syfte att minska trångboddheten i området. Det är också viktigt att de nya bostäderna får överkomliga hyror. Området behöver fräschas upp och städningen är alltid viktig, både inför, under och efter byggtiden.
Exploateringskontoret behöver utöva förstärkt kontroll och uppföljning av att aktören utför städning och skötsel av de befintliga husen inklusive gårdarna, deltar i samverkansforum såsom trygghetsvandringar och platssamverkan, har god kundnöjdhet genom AktivBo, bygger lägenheter med fler rum samt har prisrimliga bostäder.
Exploateringskontoret ska också se över möjligheterna att samordna projektet med övriga stadsutvecklingsprojekt i övre Tensta i syfte att skapa samordningsvinster i genomförandeskedet samt minska behovet av underjordiska garage, exempelvis genom mobilitetshus.

Reservation av Dennis Wedin m.fl. (M), Peter Öberg (L) och Linn Bessner (C), se Reservationer m.m.

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

Exploateringskontorets tjänsteutlåtande daterat den 20 maj 2026 har i huvudsak följande lydelse.

Bakgrund till projektet

Tensta är en del av det i översiktsplanen utpekade fokusområdet Kista-Järva samt ingår i satsningen Fokus Järva.

Fokus Järva

Fokus Järva är sammantaget ett av stadens största stadsutvecklingsprojekt. Här pågår utveckling av cirka 15 000 bostäder i olika skeden. Målet är att med utgångspunkt i stadsdelsområdets lokala förutsättningar tillföra nya värden så att fler trivs och känner

tillhörighet. Arbetet med Fokus Järva utgår från fem målområden: stadsutveckling och stadsmiljö; ekologisk hållbarhet och miljö- och klimaträttvisa; barn och ungas uppväxtvillkor; civilsamhälle och delaktighet samt näringsliv och sysselsättning. Detta innefattar satsningar på bostadsbyggande, stads- och parkmiljöer, trafik, förskola och skola, socialtjänst, kultur, idrott, näringsliv och ökad sysselsättning.

Målbilden är att Järva är en öppen, inbjudande och levande stadsdel. En stadsdel där alla trivs och känner tillhörighet, där verksamheter utvecklas och goda kommunikationer möjliggör ett smidigt och hållbart resande både till och inom stadsdelen. Barn och unga i Järva har trygga och jämlika uppväxtvillkor och hög framtidstro. Naturen, parkerna och den rika historien är unika och identitetsskapande kvaliteter i Järva som invånarna uppskattar och är stolta över.

Ny bebyggelse ger bostäder, men också möjlighet att forma trygga och orienterbara stadsrum, skapa nya målpunkter samt länka ihop områden till mer sammanhållna stadsmiljöer. Genom att stärka stadsdelsområdets lokala centrum ges förutsättningar för fler arbetsplatser och service.

Tillgången till parker, idrottsplatser och kulturverksamheter ska utvecklas så att fler barn och ungdomar ges möjligheten att engagera sig på fritiden. Skolor och förskolor är en förutsättning för att skapa goda uppväxtvillkor och utbildning men utgör också viktiga mötesplatser i stadsdelarna.

Stadsdelsområdets kulturhistoria och naturens stora ekologiska och rekreativa värden ger en stark identitet och är en resurs att bygga vidare på.

Områdesanalys Rinkeby och Tensta

Exploateringskontoret har tillsammans med stadsbyggnadskontoret tagit fram en områdesanalys för Rinkeby och Tensta (SVA-PM Områdesanalys Rinkeby och Tensta, 2024). Den är en analys av stadsdelarna Rinkeby och Tensta utifrån ett socialt hållbarhetsperspektiv och har genomförts tillsammans med Järva stadsdelsförvaltning, trafikkontoret, kulturförvaltningen, utbildningsförvaltningen och stadsledningskontoret. Den fokuserar på de fysiska miljöerna och bygger på utredningar, statistik och dialoger. Områdesanalysen visar att skillnaderna i livsvillkor i Rinkeby och Tensta har vuxit, jämfört med andra delar av Stockholms stad. Stadsutvecklingen i Järva innebär att staden tar ett ansvar för att motverka dessa skillnader och Järvaborna ges möjlighet till delaktighet i arbetet med stadsutvecklingen. Analysen pekar på att det är viktigt med högkvalitativa och värdeskapande tillägg och åtgärder som bidrar till att minska tendensen till segregering som finns mellan Rinkeby och Tensta i förhållande till Bromsten och Solhem. Tillägg i form av nybyggda hyreslägenheter som skapar ett mer orienterbart och tryggt stadsrum i Tensta bidrar till värdeskapandet.

Hyppinge-Risinge

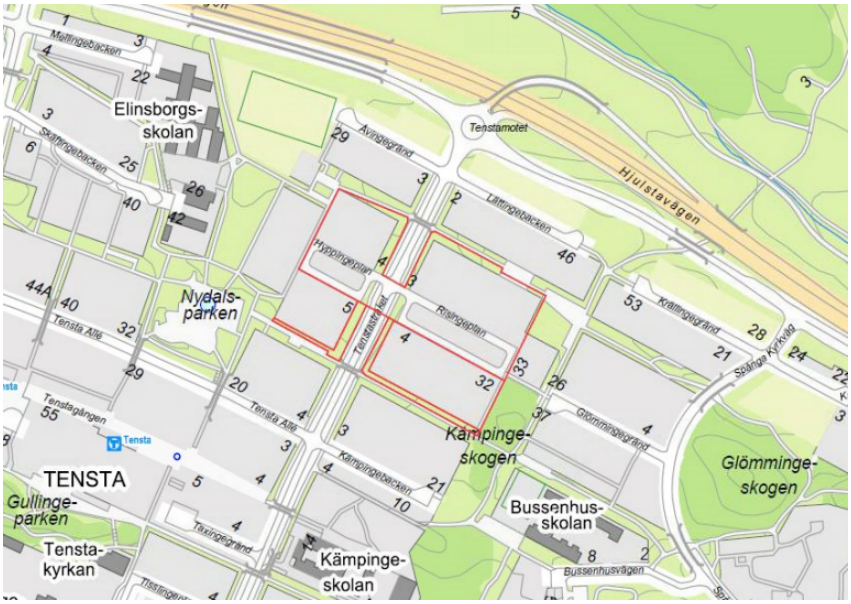
Projektet Hyppinge-Risinge påbörjades år 2012 då Fastighets AB Tornet fick en markanvisning. Detaljplanearbetet startade år 2013. År 2014 förvärvade Victoriapark AB (numera Victoriahem Tensta AB) Fastighets AB Tornets tomträttsfastigheter och

färdigställde tillsammans med staden detaljplanen som vann laga kraft år 2016. Detaljplanen medger cirka 190 nya bostäder samt lokaler i bottenvåning. Victoriahem Tensta AB (byggaktören) avser inte använda byggrätten som möjliggör en påbyggnad på befintliga lamellhus (cirka 60 bostäder). Därför ska endast cirka 130 nya bostäder inom detaljplaneområdet byggas inom ramen för denna överenskommelse.

I nya detaljplanen, som nu är gällande, har staden ansvar för att bygga ut det som planlagts som allmän platsmark. Projektet innebär att dagens trafikdominerade Hyppinge- och Risingsplan ersätts med en ny central gata med trädplanteringar. Stadsrummet får ett mer urbant uttryck med breda promenadytor, cykelstråk och angöring tillsammans med bostäder i varierad arkitektur och lokaler i bottenvåningarna. Detta kommer att bidra till att omvandla ett överdimensionerat gaturum, som i dag upplevs som otryggt, till en levande miljö som skapar naturliga rörelsemönster. I Tensta finns en generell risk för höga temperaturer och värmeöar eftersom en stor del av området består av hårdgjorda ytor. Trädplanteringarna bidrar till skugga och svalkande vegetation.

Detaljplanen är i linje med arbetet inom Fokus Järva och sammanfaller med viktiga utgångspunkter för fortsatt arbete som har identifierats i SVA-PM Områdesanalys. Detta genom en sammanhängande stad, en god offentlig miljö och trygghetsskapande åtgärder. Nya bostäder tillför positiva kvaliteter och utgör ett modernt tillskott till stadsmiljön.

Investeringsutgifterna för omdaningen av Hyppinge- och Risingeplan inklusive ledningsflytt beräknas idag bli högre än vad som tidigare redovisades i genomförandebeslutet. Förutom att omvärldsläget markant försämrat utgiftskalkylen har även intäkterna i detta projekt påverkats. Kommunfullmäktige beslutade år 2017 om justering av huvudgrunder för tillämpning av tomträttsinstitutet. Avgälderna för tomträtterna halverades därmed i Tensta, vilket medförde att intäkterna för det här projektet drastisk minskade.



Detaljplaneområdet är markerat med röda linjer.

Tidigare beslut

Exploateringsnämnden beslöt om markanvisning till Fastighets AB Tornet den 22 november 2012. Även inriktningsbeslut fattades då.

Stadsbyggnadsnämnden beslöt om Start-PM den 14 november 2013.

Genomförandebeslut togs i exploateringsnämnden den 21 maj 2015.

Stadsbyggnadsnämnden godkände detaljplanen som vann laga kraft den 3 december 2016.

Någon överenskommelse om exploatering inklusive tomträttsupplåtelse tecknades aldrig med Victoriahem Tensta AB i samband med godkännande av detaljplanen.

Markanvisning

Kontoret föreslår att nämnden anvisar mark för bostäder till den befintliga tomträttshavaren Victoriahem Tensta AB enligt detta utlåtande. Detta föreslås därför genom direktavvisning efter jämförelse. Förslaget innehåller nybyggnation av cirka 130 lägenheter i flerbostadshus. Bolaget föreslår att lägenheterna ska upplåtas med hyresrätt. Det här är en förnyad markanvisning eftersom tidigare markanvisning inte längre är gällande. Med stöd av detta kommer en överenskommelse om exploatering att tecknas.

För att möjliggöra utvecklingen i enlighet med detaljplanen krävs att markbyten sker mellan stadens gatu- och parkmarksfastighet Akalla 4:1 och Victoriahem ABs befintliga tomträttsfastigheter.

Bolaget är ett helägt dotterbolag till Victoriahem AB som solidariskt med Victoriahem Tensta AB svarar för samtliga åtaganden enligt överenskommelse om exploatering.

En bedömning av Victoriahem AB:s ekonomiska och organisatoriska förmåga har gjorts. Byggaktörens genomförandekraft, kvalitets- och miljöprofil och övriga krav enligt stadens riktlinjer för markanvisning har bedömts. Byggaktörens genomförandeförmåga har bedömts vara tillfredställande.

Överenskommelse om exploatering

Exploateringskontoret har upprättat en överenskommelse om exploatering med tillägg till tomträttsupplåtelse med Victoriahem Tensta AB med sedvanligt innehåll för denna typ av avtal. Detta avtal och kommande tilläggsavtal till tomträttsavtal fattar kontoret på delegation.

Tomträttsupplåtelse för bostäder sker enligt de riktlinjer som kommunfullmäktige beslutar. Tomträttsavgälden för bottenvåningslokaler är 167 per kvm ljus BTA i prisläge 2025-12-01.

Inom området finns idag ledningar för bland annat el, vatten och avlopp. Staden, tillsammans med ledningsägarna, ansvarar för och bekostar omläggning av ledningarna. Dessa arbeten är planerade mellan åren 2026 och 2028. Därefter påbörjar byggaktören utbyggnaden av bostäderna som kommer att ske etappvis. Byggaktören ska vid vite färdigställa samtliga bostäder senast den år 2038.

Expertrådet har godkänt ärendet 16 mars 2026 (dnr E2025-03988).

Ekonomiska konsekvenser för staden

Genomförandebeslut togs exploateringsnämnden 21 maj 2015. Det visade att projektet Hypping-Risinge i princip redovisade ett nettonuvärde i balans. Tabellen nedan visar en jämförelse mellan olika nyckeltal vid genomförandebeselutet 2015 och detta reviderade genomförandebeslutet.

	Genomförandebeslut	**Reviderat genomförandebeslut**
Beslutstidpunkt	2015-05	2026-06
Utgifter (brutto)	32,3 mnkr	95,3 mnkr
Täckningsgrad	92 %	14 %
Nettonuvärde inkl. tidigare nedlagt	0,1 mnkr	-80 mnkr
Årliga tomträttsintäkter	0,9 mnkr	0,5 mnkr
Nettoexploateringsutgift per ekvivalent lägenhet	183 tkr	679 tkr

<u>Ändrade ekonomiska förutsättningar</u>
Prognoser för projektet har under senaste åren redovisat betydligt högre investeringsutgifter än vad som beslutats i gällande genomförandebeslut. Med anledning av stora förändringar i projektet avseende ekonomi redovisas nu reviderad ekonomi för projektet Hyppinge-Risinge. Intäkterna har påverkats av att den fulla byggrätten inte utnyttjas samt av den justering av huvudgrunderna för tillämpning av tomträttsinstitutet som gjordes 2017.

Ärendet ska även beslutas av kommunfullmäktige då investeringen överstiger 50 miljoner kronor.

Kontoret redovisar här de ekonomiska förutsättningarna för projektet enligt nuvärdes-metoden och vilka budgetkonsekvenser projektet medför.

<u>Lönsamhetskalkyl enligt nuvärdesmetoden</u>

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 negativt nettonuvärde om 80 miljoner kronor motsvarande -535 tusen kr/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 kommer att upplåtas med tomträtt. Exploateringsgraden uppgår till 6,75.

De sammanlagda projektutgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 95,3 miljoner kronor, varav 8 miljoner kronor är utgifter före år 2026, det vill säga redan nedlagda utgifter. Projektutgifterna avser främst ombyggnad av gata inklusive ledningsflyttar. Av dessa utgör 0,1 miljoner kronor projektutgifter som redovisas som driftkostnader.

Projektinkomsterna beräknas till cirka 1,1 miljoner kronor, varav huvuddelen utgörs av inkomster från ledningsägare.

Tomträttshavaren bekostar anläggningsavgiften för anslutning av vatten och avlopp.

Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 679 tusen kronor i fast prisnivå. Detta är relativt högt för att vara för hyresrätter i ytterstaden, men i nivå med andra motsvarande projekt. Nyckeltalet visar projektets nettoutgift/ekvivalent lägenhet inklusive redan nedlagda utgifter. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 14 procent.

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

<u>Budgetkonsekvenser</u>

Projektbudget och försäljningsinkomster

Projektbudgeten för projektet beräknas till cirka 94 miljoner kronor och projektinkomsterna till 1,1 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 (-)	-8,0	-13,6	-49,9	-23,8	0,0	0,0	-95,3
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,0	0,0	-1,1	0,0	0,0	-1,1
Nettoutgift (-) /-inkomst	**-8,0**	**-13,6**	**-49,9**	**-24,9**	**0,0**	**0,0**	**-96,4**

Försäljningsinkomst	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

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 bedöms påverka stadens och nämndens resultat enligt nedanstående tabell.

Budgetkonsekvenser **Drift** **Mnkr**	**2026**	**2027**	**2028**	**2029**	**2030**	**Senare**	**Kom-mentar**
Resultatpåverkan ExplN							
Löpande intäkter/kostnader	0,0	0,0	0,0	0,4	0,4	max 0,5	
Ej aktiverbara utgifter	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0	totalt -0,1
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	-2,4	max -2,2	
Avskrivningar	0,0	0,0	0,0	0,0	-2,4	max -2,3	år 2030
Reavinster/förluster	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	totalt 0
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	**0,0**	**0,0**	**0,0**	**0,4**	**-4,5**		
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 -0,1	
Underhållskostnader TRN	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**	**0,0**		

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden beräknas efter genomförandet uppgå till cirka 0,2 miljoner kronor.

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

Internränta och avskrivningar (kapitalkostnaderna) för exploateringsnämnden beräknas uppgå till cirka 4,5 miljoner kronor det första året och minskar därefter något genom avskrivningar.

Intäkterna för tillkommande tomträttsavgälder beräknas till cirka 0,5 miljoner kronor per år.

Icke lönsamma projekt inom fokusområden

Stadens investeringsstrategi anger att exploateringsprojekten ska vara lönsamma. För att områden med lägre markvärden ska få mer investeringsmedel och möjlighet till utvecklade stadskvaliteter har nämnden enligt budget för 2025 med inriktning för 2026 och 2027 rätt att besluta om icke lönsamma projekt upp till ett sammanlagt nettonuvärde om 500 miljoner kronor inom översiktsplanens fokusområden. Nämnden har till och med maj 2026 fattat beslut om olönsamma projekt i denna kategori med ett sammanlagt nettonuvärde om 415 miljoner kronor.

Nuvärdeskalkylen för projekt Hyppinge-Risinge visar på ett negativt nettonuvärde. Kontoret förslår att underskottet i detta reviderade genomförandebeslut, motsvarande 80 miljoner kronor, ska täckas av andra lönsamma projekt för att möjliggöra att projektet kan genomföras. Projektet har en strategisk placering i Tensta med infart mot Tensta centrum. Nybyggda bostäder kan både locka nya boende och tillgängliggöras för befintliga invånare. Det är viktigt att erbjuda en variation av bostäder och boendeformer så att Järvabor har möjlighet att bo kvar i området när deras behov ändras.

Ekonomiska osäkerheter

Stadsutveckling är konjunkturberoende. Utgifterna för stadens egna entreprenader beror bland annat på konkurrenssituation vid upphandling och materialpriser.

Tidplanen kan påverkas av överklagandeprocesser av entreprenadupphandlingen, vilka i nuläget inte har beaktats i projektets tidplan. En känslighetsanalys visar att två års fördröjning av projektet ger en minskad täckningsgrad från 14 procent till 12 procent.

Slutsats ekonomi

Projektet innebär ett underskott för staden. Omvärldsläget med ökade byggkostnader påverkat kalkylen negativt.

Hur projektet uppfyller stadens mål

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

Bostadsbebyggelse

Projektet bidrar till de övergripande målen för Fokus Järva samt till flera av stadens mål i övrigt:

- bidrar till stadens mål om ökat bostadsbyggande och att nå målsättningen om 140 000 nya bostäder till 2035
- Stadsutveckling som integreras med grönska och som bidrar till livskvalitet, med stärkt ekologisk infrastruktur och resiliens mot värmeböljor och översvämningar
- byggande i goda befintliga kollektivtrafiklägen samt lägen där planering av nya kollektivtrafikförbindelser pågår ska prioriteras
- riktar satsningar till fokusområden och samband (öp)
- möjliggör värdeskapande kompletteringar (öp)
- tillvaratar långsiktig stadsutvecklingspotential (öp)

Lokaler

Projektet tillskapar levande bottenvåningar som inrymmer kommersiella lokaler på utvalda platser för att förbättra områdets serviceutbud.

Social hållbarhet

Uppdraget Fokus Järva handlar om att stadens olika förvaltningar, fastighetsägare och andra aktörer ska samverka för en socialt hållbar utveckling. Ett viktigt instrument är modellen för socialt värdeskapande analys (SVA). Genom den identifieras faktorer för att tillföra och förstärka sociala värden. I samverkan kan synergieffekter skapas som ger mervärden i stadsutvecklingen.

Kontoret bedömer att projektet bidrar till socialt värdeskapande genom till exempel:

- Gatumiljö och trygghet. Förslaget bidrar till ökad trygghet genom bostäder och lokaler i bottenvåning samt entréer vända mot gatan. Det är ett område som har varit uppe för diskussion i samband med trygghetsvandringar.

- Bostäder som möter lokala behov. Förslaget bidrar till nya hyreslägenheter i en stadsdel där de flesta bostäderna uppfördes under samma period (1960–1970-talet).

Jämställdhet och trygghet

Tryggare stadsrum är positivt ur jämställdhetssynpunkt då kvinnor och flickor upplever sig mer otrygga än män och pojkar. Den föreslagna bebyggelsen och belysta gaturummen ger aktiva fasader och entréer, bättre förutsättningar för att kvinnor och flickor ska känna sig trygga och röra sig säkert i staden.

Barn

Projektet främjar att barn ska kunna röra sig tryggt och säkert i området. Projektet bedöms inte ha någon negativ påverkan för barn.

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.

Miljömässig hållbarhet

Sammantaget bedöms den planerade verksamheten inte medföra väsentlig påverkan på miljö, kulturarv eller människors hälsa.

Miljö

Området är inte del av Ekologiskt särskilt betydelsefulla områden (ESBO). Kontorets bedömning är att bebyggelsen inte medför någon betydande miljömässig påverkan på området.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Den mark som tas i anspråk för ny bebyggelse är i huvudsak hårdgjord gatumark och markparkeringar. Nyplantering av träd kommer att ske utefter den nya gatan.

Energihushållning

Bolaget har förbundit sig att vid projektering och byggande inom projektet Hyppinge-Risinge uppfylla krav samt eftersträva mål enligt exploateringsnämndens verksamhetsmål för miljö ”Energieffektiva lösningar och val av förnybara energislag i nybyggnadsprojekt” taget i exploateringsnämnden den 17 december 2009.

Genomförandefrågor

Tidplan

Bolaget planerar sin byggstart till år 2028 och första inflyttning bedöms till år 2030.

Risker och osäkerheter

Tidplanen riskerar att fördröjas vid eventuella överklaganden av entreprenaden, vilket inte har beaktats i projektets tidplan.

Byggaktörens tillträde är beroende av att stadens entreprenad gällande utbyggnad av allmän platsmark är färdig.

Kommunikation

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret och informerat stadsdelsförvaltningen.

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

Kontorets sammanfattande bedömning

En utveckling inom Hyppinge- och Risingeplan innebär ett betydelsefullt tillskott av nya hyresrätter i Tensta. Ett välbehövligt tillskott av bostäder i ett bra kommunikationsläge, samtidigt som det kan öka både trivseln och säkerheten i området. Projektet svarar mot budgeten och ligger i linje med viktiga utgångspunkter för fortsatt arbete som har identifierats i SVA-PM Områdesanalys. Förutom nya bostäder tillföra detta projekt positiva kvaliteter och utgöra ett modernt tillskott till stadsmiljön. De stora värdena som projektet skapar gör att kontoret menar att det bör genomföras även om det inte går ihop ekonomiskt. Projektet bör alltså vara ett av de projekt med negativt nettonuvärde som nämnden har rätt att besluta om.

Remissammanställning

Ärendet har initierats av exploateringsnämnden och remitterats till stadsledningskontoret.

Stadsledningskontoret

Stadsledningskontorets tjänsteutlåtande daterat den 14 september 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. Målbilden är bland annat att Järva är en öppen, inbjudande och levande stadsdel där alla trivs och känner tillhörighet.

Stadsledningskontoret ser positivt på projektet Hyppinge-Risinge som tillför bostäder i ett bra kommunikationsläge och bidrar till att utveckla ett av stadens fokusområden. Projektet bedöms bidra till ökade stadskvaliteter och trygghet på en plats i Tensta som idag upplevs som otrygg.

Stadsledningskontoret anser att de ekonomiska förutsättningarna för projektet är godtagbara.

Projektet möjliggörs genom den modell för omfördelning av medel från lönsamma till olönsamma projekt som kommunfullmäktige beslutat om. I och med genomförandebeslutet för Hyppinge-Risinge har exploateringsnämnden fattat investeringsbeslut om sammanlagt -496 mnkr i summerade nettonuvärden, varav -125 mnkr hänförs till genomförandebeslut och -371 mnkr till inriktningsbeslut.

Stadsledningskontoret föreslår att exploateringsnämnden medges rätt att genomföra exploatering inom fastigheterna Hyppinge 1 och Öninge 1 samt inom delar av fastigheterna Kullinge 1, Risinge 1, Vättinge 1, Vättinge 3 och Akalla 4:1, projekt Hyppinge-Risinge, till en projektutgift om 95,3 mnkr och projektinkomst om 1,1 mnkr. Utgifterna för år 2026 ska rymmas inom nämndens investeringsbudget. Utgifterna för kommande år behandlas i budget för 2027.

Reservationer m.m.

Exploateringsnämnden

Reservation av Dennis Wedin m.fl. (M), Peter Öberg (L) och Linn Bessner (C)

Att nämnden beslutar enligt kontorets förslag.

Reservation av Gabriel Kroon (SD)

Att avslå tjänsteutlåtandet samt att därutöver anföra följande:

Vid Hyppinge- och Risingeplan i Tensta planeras för cirka 130 nya bostäder. Förtätningen sker huvudsakligen genom tillbyggnad inom befintliga tomträtter samt till viss del inom gatumark, varför en förutsättning för projektet är att staden bygger om gatorna. De tillkommande bostäderna kommer att bli hyresrätter och tillkommande kvartersmark kommer att upplåtas med tomträtt.

Exploateringen innebär ett underskott för staden. Projektet föreslås vara ett av de angelägna projekt i stadens fokusområden som nämnden kan besluta om trots att de inte är lönsamma enligt budget för 2025 med inriktning för 2026 och 2027.

Sverigedemokraterna är kritiska till exploateringsprojektet. Staden bör inte genomföra explaoteringsprojekt med negativ ekonomisk inverkan på stadens ekonomi.