

Handläggare
Ivan Matovic Söderström
08-508 869 21**Till**
Exploateringsnämnden
2025-10-16

Markanvisning för bostäder till Aktiebolaget Familjebostäder som ankarbyggaktör och markanvisning för mobilitetshus till Stockholms Stads Parkerings Aktiebolag inom fastigheterna Damskon 1, Fruängen 1:1 och del av Västberga 1:1 i Fruängen Inriktningsbeslut

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden tilldelar Aktiebolaget Familjebostäder rollen som ankarbyggaktör inom fastigheterna Damskon 1, Fruängen 1:1 och del av Västberga 1:1 med tillhörande anvisning av mark för motsvarande cirka 150–160 bostäder, och ger exploateringskontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
2. Exploateringsnämnden anvisar mark för mobilitetshus inom fastigheten Fruängen 1:1 och del av Västberga 1:1 till Stockholm Stads Parkerings Aktiebolag och ger exploateringskontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
3. Exploateringsnämnden ger exploateringskontoret i uppdrag att teckna intentionsavtal med Skolfastigheter i Stockholm Aktiebolag och Aktiebolaget Familjebostäder enligt förslag i tjänsteutlåtandet.
4. Exploateringsnämnden godkänner förslag till inriktning och ger exploateringskontoret i uppdrag att fortsätta planering för projekt Fruängen Centrum Väst upp till 9,7 miljoner kronor (inriktningsbeslut) som underlag för kommande genomförandebeslut.
5. Exploateringsnämnden begär att stadsbyggnadsnämnden upprättar detaljplan för området.

Exploateringskontoret
Projekt sydFleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 869 21
Växel 08-508 276 00
ivan.matovic.soderstrom@stockholm.se
exploateringskontoret.expl@stockholm.se
Org nr 212000-0142
start.stockholm

Sverker Henriksson
Biträdande förvaltningschef

Jenny Linné
Avdelningschef

Ebba von Platen
Enhetschef

Sammanfattning

Ärendet innefattar ett projektförslag inom Fruängens västra centrala kvarter, baserat på den utvecklingspotential som utpekats i planprogrammet för Fruängen som stadsbyggnadsnämnden godkände i november 2023. Inriktningsbeslutet innefattar cirka 270 bostäder och ett mobilitetshus inom ett område mellan Elsa Brändströms gata, Mälarhöjdens idrottsplats och Fruängens centrum. Markanvisning föreslås till Aktiebolaget Familjebostäder för del av bostäderna motsvarande cirka 150–160 hyresrätter och bolaget föreslås även tilldelas rollen som ankarbyggaktör för hela området. Stockholm Stads Parkerings Aktiebolag föreslås markanvisas inom del av området för byggande av ett mobilitetshus.

I utbyggnadsförslaget föreslås en angöringsgata i öst-västlig riktning som då kopplar an till de nya bostäderna och öppnar upp idrottsplatsens östra entré. Projektet innefattar också förbättringar i gång- och cykelkopplingar mellan centrum och idrottsplatsen.

Marken till de bolag som föreslås erhålla markanvisning i detta ärende avses upplåtas med tomträtt. Alla ytor inom markanvisningsområdet prövas gemensamt inom detaljplaneprocessen i samarbete med ankarbyggaktören. Efter detaljplanesamråd specificeras kvarteren och resterande bostäder föreslås markanvisas i ett kommande ärende till exploateringsnämnden, där delar av resterande mark avses säljas.

Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar ett positivt nettonuvärde om 57 miljoner kronor. De sammanlagda projektutgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 119,6 miljoner kronor. Av dessa utgör 2,8 miljoner kronor projektutgifter som redovisas som driftkostnader. Projektinkomsterna beräknas till cirka 12,2 miljoner kronor varav 2,7 miljoner kronor utgör inkomster som redovisas som driftintäkter och 0 miljoner kronor avser icke offentliga bidrag. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 155 procent.

Försäljningsinkomster beräknas enligt en indikativ värdering till 146,3 miljoner kronor. Expertrådet har godkänt ärendet för värdering av avgäld för bottenvåningslokaler 9 oktober 2025 (Dnr E2024-02349) och för avgäld för centrumändamål, mobilitetstjänster och parkering 18 september 2025 (Dnr E2025-00594).

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

Avstämning har skett med stadsledningskontoret.

Kontoret ser positivt på projektet som bidrar till ett välbehövligt tillskott av bostäder i syfte att nå minskade boendekostnader. Det bidrar även till värdeskapande utveckling i Fruängen genom bland annat förbättrad orienterbarhet och trygghet mellan Fruängens Centrum och Mälarhöjdens idrottsplats.

Bakgrund till markanvisningen

Program för Fruängen

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 centrumfunktioner har Fruängen idag goda förutsättningar att kompletteras med ny bebyggelse som bidrar med fler bostäder och stadskvaliteter till området.

I programmet pekas Mälarhöjdens idrottsplats ut som en av de viktigaste målpunkterna i området, både för boende i stadsdelen och för staden i stort. I augusti 2024 utökades idrottsutbudet ytterligare när Mälarhöjdens nya ishall invigdes vilket har stärkt platsens betydelse som besöksmål. I dagsläget är dock den nya ishallen enbart åtkomlig med fordon västerifrån, vilket inte är lämpligt då transporter blir tvungna att passera tvärs igenom idrottsområdet, i konflikt med barn som ska hämtas och lämnas.

Error! Use the Home tab to apply Rubrik 1 to the text that you want to appear here.

idrottsplatsens upplevs som otrygga och otydliga. Programmet föreslår därför att ytorna mellan Fruängens centrum och idrottsplatsen bör utvecklas med bostäder samtidigt som parkstråket bör göras mer orienterbart och tryggt genom tydligare gång- och cykelkopplingar. I programmet föreslås även en ny lokalgata i öst-västlig riktning, från infartsparkeringen i centrum till idrottsplatsens östra entré, som tillgängliggör och löser angöringsfrågan för den nya ishallen och de nya bostäderna.



Figur 2: Mälarhöjdens idrottsplats nya ishall. Transporter kan idag enbart nå byggnaden västerifrån.

En stor del av den bebyggelsepotential som identifierats i programmet förutsätter att befintliga markparkeringar tas i anspråk till förmån för bostadsbebyggelse. I programmet föreslås därför att stadsdelens framtida parkerings- och mobilitetsbehov samförslås i ett nytt mobilitetshus.

Planering efter godkänt program

Under 2024 kom Aktiebolaget Familjebostäder (org.nr 556035–0067), nedan kallat Familjebostäder in med en ansökan om markanvisning i Fruängen om cirka 150–160 hyreslägenheter i Stockholmshus. Ansökan gällde från början en mindre del av området mellan idrottsplatsen och infartsparkeringarna. Kontoret har tillsammans med stadsbyggnadskontoret bedömt att platsen är lämplig för Stockholmshus, men kontoret kan konstatera att de investeringsutgifter som krävs för att bygga ut lokalgatan inte går att enbart finansiera genom avgäldsintäkter från en tomträttsupplåtelse av hyresrätterna.

Kontoret har därför undersökt samtliga ytor som är utpekade i planprogrammet mellan idrottsplatsen och Fruängens Centrum. Kontoret föreslår i aktuellt tjänsteutlåtande en projektriktning som omfattar totalt cirka 270 bostäder där den andel av byggrätterna som inte upplåts som Stockholmshus på tomträtt istället ska säljas till en eller flera framtida, men ännu ej utsedda, aktörer. På så sätt bedöms projektet som helhet kunna ge ett överskott till staden.

Ett mobilitetshus blir en förutsättning för nya Stockholmshus eftersom det blir svårt att lösa parkeringsbehovet på annat sätt. Det finns ett pågående planarbete vid Fruängens centrum (Fruängsplan) som också ser fördelar med att förlägga delar av parkeringsbehovet i mobilitetshus. Mot bakgrund av detta har exploateringskontoret fört dialog med Stockholm Stads Parkerings Aktiebolag (org.nr 556001–7153), nedan kallat Stockholm Parkering, som inkommit med ansökan om markanvisning för mobilitetshus. Kontoret har i dialog med stadsbyggnadskontoret bedömt den norra infartsparkeringen vid Elsa Brändströms gata som lämplig att pröva för mobilitetshus.

I Stockholms stads budget för 2025 framgår att de allmännyttiga bolagen ska ta en aktiv roll som ankarbyggaktörer i stadens detaljplaneprocesser. I dialog med exploateringskontoret har Familjebostäder utvecklat sin ansökan med ambition att ta ankarbyggaktörsrollen för detta projekt. Det innebär att Familjebostäder åtar sig representera byggaktörssidan och ansvara för planeringen och genomförandefrågor av samtliga bostadskvarter, inklusive de som senare kommer att markanvisas till annan aktör.

En ankarbyggaktörsdriven planprocess innebär att bebyggelsens placering i detta skede inte specificeras och att markanvisningen för ankarbyggaktören gäller ett större och mer övergripande område än vad som byggaktören i slutändan kommer bebygga. Fram till samråd kommer detaljplanearbetet fokusera på att pröva varje delområdes respektive förutsättningar för bebyggelse där ankarbyggaktören håller genomförandeperspektiv för hela projektområdet. Efter genomfört plansamråd kommer ankarbyggaktörens andel av bebyggelsen specificeras och resterande kvarter markanvisas till andra bolag genom ett nytt markanvisningsförfarande.

Genom att planstarta ett större område tas fler potentiella byggrätter tas med i projektets kalkyl samtidigt som staden bibehåller en mer samordnad planering av Fruängens centrala områden utifrån planprogrammet.

Då bolagen är Stockholms stads egna bolag har kontroll av ekonomisk och organisatorisk förmåga inte gjorts.

Övrig bakgrund

I stadsdelen Fruängen finns cirka 5 460 bostäder varav cirka 97 procent utgörs av bostäder i flerbostadshus. Av de cirka 5 300 bostäderna i flerbostadshus, inklusive speciallägenheter, äger allmännyttan cirka tio procent och cirka 66 procent är bostadsrätter. Övrig andel utgörs av övriga hyresrätter och äganderätter.

Cirka 48 procent av bostäderna i flerbostadshus är mindre lägenheter med 1–2 rum och kök och cirka 14 procent av lägenheterna är större med 4–5 rum och kök¹.

För området i stort gäller stadsplan Pl 4060 och Pl 7737 enligt vilka området i huvudsak kan användas för parkändamål, allmänt ändamål eller idrottsändamål.

I stadsdelen och närområdet pågår sex detaljplanprocesser, se figur 3 och tabell 1 nedan:



Figur 3: Karta över pågående detaljplaner i närområdet.

Nr	Detaljplan	Beskrivning	Status
1	Barnfröken 1 (2019-07290)	Tillfälligt planstöd för befintlig skola.	Granskning mar-apr 2025
2	Fruängen Centrum Syd (2023-09842)	Cirka 270 lägenheter varav 150 hyresrätter och 120 bostadsrätter.	Inför samråd
3	Fruängsgården 5 m fl. (2016-01386)	Cirka 90 hyresrätter.	Pausad
4	Läkarvillan 1 (2023-06803)	Detaljplanen syftar till att ge planstöd för redan utförda utbyggnader av fastighetens huvudbyggnad. (Inte inom program för Fruängen.)	Samråd 2024
5	Lågbron 1 (2022- 13322)	Cirka 10-12 stadsradhus. (Inte inom program för Fruängen.)	Samråd jan-feb 2025.
6	Träbron 1 (2024- 04925)	Nya bostäder och vårdlokaler, ca 50 hyresrätter.	Inför samråd

Tabell 1: Pågående detaljplaner i närområdet.

Tidigare beslut

Aktuellt tjänsteutlåtande är den första redovisningen i detta ärende.

Stockholmshus

Stockholmshusen är en satsning för att snabbt och kostnadseffektivt bygga tusentals nya hyresrätter i Stockholm. Det är ett samarbetsprojekt mellan de allmännyttiga bostadsbolagen, privata entreprenörer och stadens tekniska förvaltningar med målet att utveckla och förenkla planerings- och byggprocessen och skynda på produktionen av hyresrätter med en överkomlig hyra.

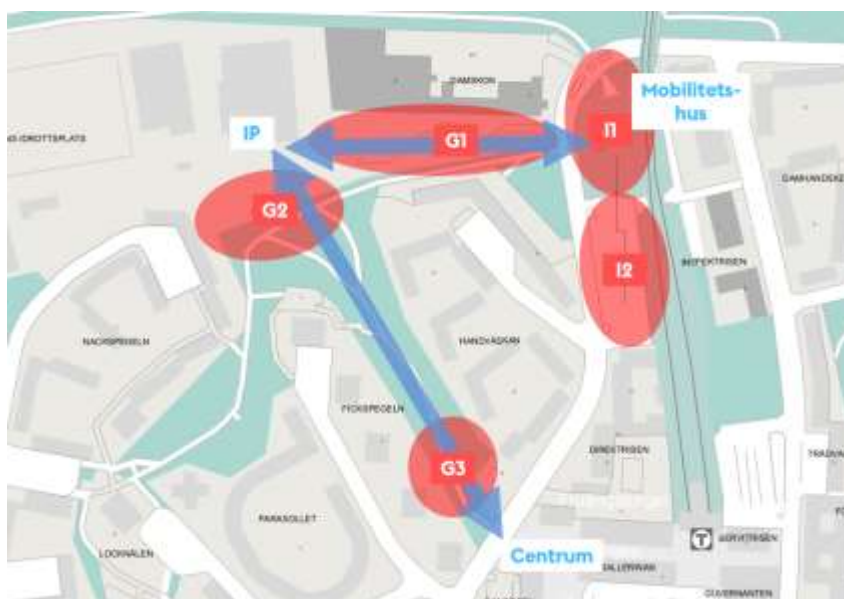
Stadens budget för 2025 anger att arbetet med Stockholmshus ska skalas upp och utvecklas i syfte att göra Stockholmshusen fler, bättre och billigare. Minst hälften av de markanvisade bostäderna till allmännyttan ska vara Stockholmshus. De allmännyttiga bostadsbolagen ska tillsammans med exploateringsnämnden, stadsbyggnadsnämnden och Stockholms Stadshus AB bedriva en långsiktig och effektiv planering för byggandet av Stockholmshus.

Inom Stockholmshusprojektet finns idag 39 pågående eller färdigställda projekt. För att öka antalet projekt och bidra till att stadens mål om Stockholmshusen kan uppfyllas arbetar exploateringskontoret tillsammans med stadsbyggnadskontoret och de allmännyttiga bolagen med en gemensam marktilldelningsprocess. Syftet med den gemensamma processen är att möjliggöra fler markanvisningar till de allmännyttiga bolagen i enlighet med budgetmål.

Markanvisning

Markanvisningsområdet

Markanvisningsområdet inringar de platser som finns utpekade i programmet för Fruängen, mellan Elsa Brändströms gata, Fruängens centrum och Mälarhöjdens idrottsplats. Aktuellt utlåtande behandlar sex delområden, se Figur 4. Nedan följer en beskrivning av varje delområde.



Figur 4: Markanvisningsområdets sex ungefärliga delområden ungefärligt markerade i rött. Utvecklingen leder till tryggare och tydligare kopplingar mellan tre viktiga målpunkter i Fruängen; Idrottsplatsen, centrum och ett nytt mobilitetshus, vilket illustreras med blå pilar och etiketter.

I1 och I2

Kvarter I1 och I2 består idag av två parkeringsytor, varav den ena arrenderas av Stockholm Parkering. Områdena begränsas av Elsa Brändströms gata i väster och tunnelbanans spårområde i öster.

G1

Ytan består av en befintlig tomträtt som tillhör Skolfastigheter i Stockholm Aktiebolag (SISAB) med en detaljplan som medger framför allt allmänt ändamål eller mark som inte får bebyggas. Gällande tomträttsavtal tillåter förskola/skola. Fastigheten är dock obebyggd i dagsläget, förutom en tillfällig kähphästbana. Se vidare under rubrik "SISAB, intentionsavtal".

G2 och G3

Större delen av markanvisningsområdet vid kvarter G2 och G3 består av promenadstråk med längsgående träd och växtlighet. Närmare idrottsplatsen innehåller området parkstigar och en trädbevuxen kulle. Marken är i huvudsak planlagd som park, vissa delar medger idrottsändamål. I direkt anslutning till kvarter G3 finns tomträtten Handväskan 2, planlagd för allmänt ändamål som består av en inhägnad uteplats. Utformningen av bebyggelse inom område G3 kommer behöva ske i dialog med tomträtthavare för Handväskan 2.

I detta ärende föreslås markanvisningar till två av stadens bolag enligt nedan:

Markanvisning: Familjebostäder, bostäder och ankarbyggaktör

Kontoret föreslår markanvisning för nybyggnation av 150–160 lägenheter i flerbostadshus. Familjebostäder föreslås också markanvisas som ankarbyggaktör och representerar därmed byggaktörsperspektivet för hela markanvisningsområdet tills efter detaljplanesamråd. Kontoret föreslår att bolagets andel ska upplåtas med hyresrätt och byggas som Stockholmshus.

Markanvisning föreslås ske genom *direktanvisning efter jämförelse* till Familjebostäder. Bolaget har genom stadens ansökningsformulär inkommit med ansökan om markanvisning för hyresrätter uppförda som Stockholmshus. Bolaget erbjuder sig också att åta sig ankarbyggaktörsrollen för området. Bolaget bedöms vara mest lämplig att utveckla platsen och bidra till stadens mål om allmännyttiga Stockholmshus och att allmännyttan ska driva detaljplaner som ankarbyggaktörer.

Socialförvaltningen har uttryckt att de har behov av en gruppbostad med cirka sex lägenheter enligt LSS (Lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade) och/eller SoL (Socialtjänstlagen) i projektet. Om nya direktiv angående bostäder enligt LSS (Lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade) och/eller SoL (Socialtjänstlagen) antas under planarbetet, så som exempelvis att Stockholmshus undantas från detta krav, ska dessa gälla även för denna markanvisning.

SISAB, intentionsavtal

Kvarter G1 består i huvudsak av fastigheten Damskon 1 som är upplåten med tomträtt till SISAB. Behov av förskola bedöms inte längre finnas varför kontoret föreslår i detta ärende att ett intentionsavtal tecknas med SISAB och Familjebostäder som medger att tomträtten för Damskon 1, i samband med planstart, övergår till Familjebostäder och kan provas för bostäder.

Exploateringsens innehåll och utformning kommer att provas i planprocessen. Markanvisning sker enligt de principer som kommunfullmäktige beslutat om i stadens riktlinjer för markanvisning. Markanvisningen gäller under en tid av tre år från nämndens beslut.

Kontoret tecknar markanvisningsavtal med bolagen enligt detta utlåtande.

Expertrådet har godkänt ärendet för värdering av avgäld för bottenvåningslokaler 2025-10-09 (Dnr E2024-02349) och för avgäld för centrumändamål, mobilitetstjänster och parkering 2025-09-18 (Dnr E2025-00594).

Planbeställning

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

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 (i detta tidiga skede) ett positivt nettonuvärde om 57 miljoner kronor motsvarande 226 tusen kronor/ekvivalent lägenhet².

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

Marken som markanvisas till Familjebostäder och Stockholm Parkering kommer att upplåtas med tomträtt. Resterande mark markanvisas efter plansamråd och kan komma att upplåtas genom friköp av mark.

De sammanlagda projektutgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 119,6 miljoner kronor, varav 0,3 miljoner kronor är utgifter före år 2025, det vill säga redan nedlagda utgifter. Projektutgifterna avser främst utbyggnad av ny angöringsgata, upprustning av Elsa Brändströms gata, skyfallsanläggningar och ledningsflyttar. Av dessa utgör 2,8 miljoner kronor projektutgifter som redovisas som driftkostnader.

Projektinkomsterna beräknas till cirka 12,2 miljoner kronor, varav huvuddelen utgörs av vidarefaktureringskostnader hänförliga till planarbetet samt ersättning för anläggande av nya ledningar. Av dessa utgör 2,7 miljoner kronor inkomster som redovisas som driftintäkter och 0 miljoner kronor avser icke offentliga bidrag.

Försäljningsinkomster som avser försäljning av mark beräknas enligt en indikativ värdering till 146,3 miljoner kronor och reavinsten beräknas uppgå till 138,1 miljoner kronor.

Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 330 tusen kronor i fast prisnivå³. Detta är i jämförelse i linje med andra motsvarande projekt. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 155 procent.

All ekonomisk risk avseende byggaktörernas del av projekteringen står bolagen för. Staden har risk för förgävesprojektering.

Budgetkonsekvenser

Projektbudget och försäljningsinkomster

Projektutgifter för projektet beräknas till cirka 119,6 miljoner kronor och projektinkomsterna till cirka 12,2 miljoner kronor i löpande prisnivå. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

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

Budgetkonsekvenser	Ack						
Investering	t.o.m.						
Mnkr	2024	2025	2026	2027	2028	Senare	Totalt
Utgifter inkl. förvärv (-)	-0,3	-0,5	-4,8	-12,1	-5,9	-95,9	-119,6
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,0	1,7	4,2	0,0	6,2	12,2
Nettoutgift (-) /-inkomst	-0,3	-0,5	-3,0	-7,9	-5,9	-89,8	-107,4
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	146,3	146,3

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	Kommentar
Resultatpåverkan ExplN							
Löpande intäkter/kostnader	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max 1,8	
Ej aktiverbara utgifter	0,0	-1,3	-1,4	0,0	0,0	0	totalt -2,8
Ej aktiverbara inkomster	0,0	0,8	1,9	0,0	0,0	0	totalt 2,7
Internränta	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -2,9	
Avskrivningar	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -2,6	år 2034
Reavinster/förluster	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	138,1	totalt 138,1
Icke offentliga bidrag	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	totalt 0
upplösning							
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	-0,5	0,5	0,0	0,0		
Resultatpåverkan TRN+SDN							
Driftskostnader TRN+SDN	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	mellan 0 och -0,3	
Underhållskostnader trafiknämnden	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	mellan 0 och -0,3	
Summa resultatpåverkan TRN+SDN	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0		

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden beräknas efter genomförandet uppgå till cirka 0,6 miljoner kronor.

Projektutgifter som redovisas som driftkostnader uppgår till 2,8 miljoner kronor, motsvarande projektinkomster som

redovisas som driftintäkter uppgår till 2,7 miljoner kronor och 0 miljoner kronor avser icke offentliga bidrag.

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

Intäkterna för tomträttsavgälder beräknas till cirka 1,8 miljoner kronor per år. Reavinsten beräknas uppgå till 138,1 miljoner.

Ekonomiska osäkerheter

Det finns en rad faktorer som kan påverka utformningen och exploateringsgraden (se Risker och osäkerheter). Det är mycket svårt att i detta tidiga skede förutse stadens utgifter i projektet. Kontoret har gjort en tidig riskanalys av projektets ekonomiska bärighet och identifierat en rad ekonomiska riskområden.

Antal bostäder

Projektekonomi är känslig för ändringar i exploateringsgrad och hur hyresrätter och bostadsrätter fördelas inom projektet. Om den totala volymen minskar med cirka 30 lägenheter (motsvarande ett mindre kvarter) måste samtliga kvarter utöver Familjebostäders andel säljas för bostadsrätter för att projektet ska bli lönsamt.

Projektet är också känsligt för yttre omvärldsfaktorer och osäkerheter (exempelvis nedjusterade markpriser, konjunktursvängningar med mera).

Med en intäktsminskning om 20 procent i kombination med en utgiftsökning om motsvarande fås en täckningsgrad om 103 procent.

Ledningar

Längs Elsa Brändströms gata löper idag flertalet ledningar, bland annat för el och vatten/avlopp. Dessa ledningar bedöms kunna ligga kvar i befintligt läge då gatans sträckning kommer vara densamma men det finns risk för att de kommer behöva flyttas. Förhållandet mellan gata och kvartersmark kommer studeras närmre i planprocessen och det kan i dagsläget inte uteslutas att ledningsflyttar kan bli aktuella.

Skyfall

Skyfallsstråket som leder igenom parkstråket norrut behöver studeras närmre i relation till kommande bebyggelse. Då den nya ishallen uppfördes i ett sent skede under programarbetet var denna volym inte del av utredningsmaterialet för skyfallsfrågan, vilket ökar osäkerheten. Fördröjningsåtgärder för skyfall kommer sannolikt vara nödvändiga men det är i detta tidiga skede svårt att bedöma omfattningen och vilken fördröjningsåtgärd som krävs. Skyfallsmagasin kan eventuellt användas men har visat sig vara kostnadsdrivande i andra projekt.

Detaljplan med ankarbyggaktör

I en ankarbyggaktörsdriven process tar staden ett större helhetsansvar över utrednings- och projekteringsarbetet i detaljplanens första skede, det vill säga före samråd. När detaljplanen nått samråd kommer stadens upparbetade kostnader vidarefaktureras proportionerligt till byggaktörerna. Detta innebär dock att staden till en början tar ett större ekonomiskt ansvar och riskerar förgävesprojektering ifall projektet pausas eller avbryts innan samråd.

Slutsats ekonomi

Kontoret har tagit höjd för osäkerheter genom riskpåslag i nuvärdeskalkylen och bedömer att projektet kommer ge ett överskott till staden. Det är dock tydligt att lönsamheten påverkas extra negativt om någon bebyggelsevolym faller bort. Kontoret bedömer det därför som lämpligt att området i sin helhet får prövas tillsammans med Familjebostäder som ankarbyggaktör, där byggaktörsperspektivet och knäckfrågor som påverkar genomförandet för alla delområden behandlas.

Exploateringsnämnden kommer efter genomfört plansamråd, i samband med förnyat inriktningsbeslut, få ta ställning till projektets fortsättning och till förslag om hur kommande markanvisningar inom området ska fördelas.

Hur projektet uppfyller stadens mål

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

Bostadsbebyggelse

Projektet bedöms kunna bidra till stadens mål om att:

- Tillskapa 140 000 nya bostäder till 2035.

- Markanvisa 2 000 allmännyttiga hyresrätter under 2025.
- Markanvisa allmännyttiga bostäder med syftet att nå minskade boendekostnader (Stockholmshus).
- Ge allmännyttan en aktiv roll i projektet som ankarbyggaktör för hela området och planera för attraktiva byggrätter som kan markanvisas i ett senare skede i projektet.
- Etablera stadsdelsvisa mobilitetshus som möjliggör friköp av parkeringsplatser vid nyproduktion av bostäder.

Arbetsplatser och lokaler

Projektet innefattar en enhet med sex lägenheter i gruppbostad enligt SoL/LSS vilket väntas bidra med cirka 6–8 nya arbetstillfällen.

Social hållbarhet

Kontoret har arbetat med socialt värdeskapande analys för platsen, med utgångspunkt från programmet för Fruängen. I programmet bedömdes parkstråket som löper mellan centrum och idrottsplatsen inte fylla sitt syfte att främja boendes tillgång till grönska och rekreation på grund av trygghetsproblematiken. Det är därför en genomgående målbild i programmet att stärka och integrera stråken mellan centrum och idrottsplatsen genom att tillskapa ny bebyggelse och mötesplatser. Genom att projektet prövar bebyggelse av allmännyttiga hyresrätter i Stockholmshus jämnas även stadsdelens bostadsbestånd ut, som idag består av cirka 65 procent bostadsrätter.

Jämställdhet och trygghet

Ett jämställdhetsperspektiv ska finnas med tidigt i planeringen i syfte att synliggöra och analysera vilka konsekvenser projektet får för kvinnor och män, flickor och pojkar.

Om ny bebyggelse tillskapas inom parkstråket bildas en större funktionsblandning och fler rörelser i området, vilket därmed skapar en större dag- och nattbefolkning. Nya bostäder bidrar med ögon mot de offentliga platserna, samtidigt som orienterbarheten i området förbättras med tydligare och upplysta gaturum.

När stråken mellan centrum och idrottsplatsen tydliggörs blir det mer inbjudande att nå två av Fruängens viktigaste målpunkter till fots eller med cykel. Detta främjar en mer jämställd tillgång till idrott och rekreation för flickor och pojkar.

Sammantaget får Fruängen en tryggare stadsmiljö för alla att vistas och röra sig i under dygnets alla timmar, särskilt längs grönstråket.

En översiktlig jämställdhetsbedömning har gjorts och kommer att ligga till grund för det fortsatta arbetet där projektet kommer verka för att förstärka platsen med trygga och inkluderande miljöer och kopplingar.

Barn

En del av projektområdet är utpekad i planprogrammet som en möjlig förskoleplats. Uppdaterade befolkningsprognoser efter programmets godkännande visar dock att framtida förskolebehov har minskat. I dialog med stadsdelsförvaltningen och SISAB bedöms befintliga förskolor kunna täcka behoven inom överskådlig framtid. Utöver nuvarande förskolebestånd finns även planmässig beredskap för en förskola om åtta avdelningar på SISAB:s befintliga tomträtt Baretten 2 i Fruängen. Sammantaget bedöms projektet därför inte ha negativ påverkan på tillgången till förskolor i stadsdelen.

Vidare kommer projektet främja att barn ska kunna röra sig tryggt och säkert i området och lättare kunna nå idrottsaktiviteter. Idrottsplatsen är en viktig målpunkt för framförallt barn, i alla åldrar. En tydligare östlig entré som främst nås genom gång, cykel och kollektivtrafik kommer bidra till att öka tillgängligheten för barn för att ta sig till och från idrottsplatsen. Barnrättsperspektivet kommer fortsatt beaktas i planeringen.

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.

Tillgänglighetsfrågorna kommer att utredas i samband med planprocessen. Vistelseytor intill de nya husen och entréer kommer att vara tillgängliga för personer med nedsatt rörelseförmåga. Området som bebyggs har mycket små terrängskillnader.

Miljömässig hållbarhet

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

En naturvärdesinventering togs fram för stadsdelen inom programmet för Fruängen. Utifrån inventeringen och tillhörande konsekvensutredning bedöms förtätning kunna prövas inom projektområdet då området inte bedöms ha högre ekologiska värden.

Under kommande planprocess kommer placeringen av byggnader studeras med hänsyn taget till naturvärden. Äldre träd och parkmiljöer med partier av naturmarkskaraktär bör sparas, vilket också kommer att utredas under detaljplanearbetet. Kompensationsåtgärder behövs för de ytor som behöver ianspråktagas (se Kompensation för ianspråktagen grönyta).

Tidig miljöbedömning

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning. De miljökonsekvenser som bör utredas vidare vid planering av bebyggelsen är bland annat buller från E4/E20 och idrottsplatsen, dagvatten/skyfall, markmiljö, mark- och luftföroreningar, skyfall och risk.

Kontoret för en dialog med idrottsförvaltningen och fastighetskontoret om projektets närhet till Mälarhöjdens idrottsplats. De ställer sig positiva till en markanvisning på platsen, men har poängterat att det finns risk att ljud- och ljusbuller från idrottsverksamhet kan skapa framtida konflikt mellan boende och idrottsutövare. Bostäderna kommer därför behöva placeras och utformas på ett sätt som hanterar dessa risker. Byggnadernas topografi och tekniska utformning för att hantera detta prövas vidare i planprocessen.

Utredning kring markmiljö behövs bland annat för att kontrollera om sulfidförande berg kan förekomma.

Inom den övergripande skyfallsutredning som programmet utfört bedöms delar av projektområdet innehålla en lågpunkt dit ett mindre avrinningsområde rinner. Vidare utredningar kommer krävas för att säkerställa att exploateringen inte förvärrar för omgivningen, och för att planera eventuella åtgärder.

Ammoniak i nya ishallens kylanläggning medför en läckagerisk. Ammoniakmängden är dock i denna moderna anläggning liten och inryms i ishallens nordvästra hörn, bortvänd från planerad bebyggelse. Inom programarbetet sammanfattades denna risk som begränsad.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Delområde G1, som till större delen består av fastigheten Damskon 1, har historiskt i omgångar ianspråktagits med bebyggelse och har därmed begränsat med äldre växtlighet. Delområdet har angivits som naturvärdesklass 4. Då ytan idag är en kähphästbana finns rekreativa värden, men dessa bedöms vara begränsade bland annat utifrån den avskilda placeringen och att ytan inte underhålls.

Exempel på rekreativ kompensation kan vara att ordna tryggare lektyr i parkstråket med en högre variation av aktiviteter som erbjuds. Dessa bör planeras med hänsyn taget till pågående utveckling av idrottsplatsen och kommer därför arbetas fram i dialog med idrottsförvaltningen och stadsdelsförvaltningen.

I delområde G2 finns en trädbevuxen kulle som delvis behöver ianspråktagas och kommer därför kompenseras. Ytan har angivits som naturvärdesklass 3. Delområde G3 innefattar naturvärdesklass 3 och 4 och består av låglänt parkyta med styckvis spridda träd samt en bevuxen inhägnad lektyr på befintlig tomträtt.

De träd som ianspråktagas ska ersättas genom plantering av nya träd. Andra exempel på gröna kompensationsåtgärder kan vara nyskapande av ängsmarker eller annan vegetation som bidrar till att stärka biologisk mångfald. Kompensåtgärder kommer att utredas vidare under planprocessen.

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 i cirka 36 månader.

Plansamråd planeras till kvartal 1 eller 2 2027. Nästa beslutstillfälle i exploateringsnämnden bedöms ske kvartal 2 eller 3 2027 för ett förnyat inriktningsbeslut inklusive markanvisning av områdets då specificerade kvarter.

Mot bakgrund av detta planerar Bolaget sin byggstart till år 2030 och första inflyttning bedöms till år 2032.

När överenskommelse om exploatering ska träffas med byggaktören ska exploateringsnämnden fatta ett genomförandebeslut. Detta beräknas preliminärt ske kvartal 1 2029.

Risker och osäkerheter

Projektet är förhållandevis litet sett till både investeringar och antalet bostäder men innehåller samtidigt en relativt hög grad av komplexitet. En viktig aspekt är att flera intressenter och beroenden spelar in i projektet. Från början deltar två markanvisade aktörer (Familjebostäder och Stockholm Parkering), samtidigt som kontinuerlig samverkan med idrottsförvaltningen, fastighetskontoret, stadsdelsförvaltningen och trafikförvaltningen kommer vara central för planeringen. Efter plansamråd kommer även ytterligare byggaktörer att markanvisas inom området vilket betonar stadens och ankarbyggaktörens gemensamma ansvar att tydliggöra förutsättningarna för kommande planering tidigt i planprocessen.

Utvecklingen av mobilitetshuset behövs även för parkeringsbehovet hos den intilliggande detaljplanen för södra delen av Fruängens centrum (Fruängsplan, se figur 1). Den detaljplaneringen har pågått under sedan 2023 och det finns risk för att planeringen för mobilitetshuset kommer behöva brytas ut till en separat detaljplan, för att detaljplanen för Fruängsplan ska kunna antas med en fungerande parkeringslösning.

Projektet kommer tidigt utreda de riskfaktorer som har störst potentiell påverkan på genomförandeförmågan.

Kommunikation

Kontoret har informerat och diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret, utbildningsförvaltningen, stadsdelsförvaltningen, fastighetskontoret och idrottsförvaltningen.

På grund av projektets närhet och koppling till Mälarhöjdens idrottsplats har kontoret fört särskild dialog med fastighetskontoret och idrottsförvaltningen för att upprätta god samverkan i kommande planprocess.

Hägersten-Älvsjö stadsdelsförvaltning har uttryckt att de inte har behov av förskola.

Socialförvaltningen har uttryckt att de har behov av sex gruppbofästigheter enligt Lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade och/eller Socialtjänstlagen i projektet. Byggaktören är informerad om socialförvaltningens önskemål.

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

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

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret ser positivt på projektet som följer utvecklingsförslaget i program för Fruängen väl. Vidare anser kontoret att projektet har goda förutsättningar att ge ett välbehövligt tillskott av bostäder i form av Stockholmshus med lägre hyresnivåer. Trivseln och tryggheten i Fruängen kan förbättras genom projektet, i synnerhet genom att tydliggöra och förbättra tryggheten och orienterbarheten i stråken mellan Fruängens centrum och Mälarhöjdens idrottsplats.

Slut

Bilaga

1. Lönsamhetskalkyl och exploateringsnyckeltal