

Handläggare
Ebba von Platen
08-508 266 04**Till**
Exploateringsnämnden
2025-12-11

Beslut om avbrytande och förgäveskostnader för Program Nybodakopplet

Förslag till beslut

Exploateringsnämnden beslutar att avbryta projekt *Program Nybodakopplet* och resultatföra förgäveskostnaderna avseende projektet i exploateringsnämndens årsbokslut 2025, 3 945 726,59 kronor.

Sverker Henriksson
Biträdande förvaltningschef

Jenny Linné
Avdelningschef

Bakgrund

I november 2017 markanvisade exploateringsnämnden del av stadens fastighet Årsta 1:1 intill Årstabergsvägen, till Magnolia Bostad AB (se bild 1). Tanken var att på platsen planera för cirka 220 lägenheter som till hälften skulle upplåtas som hyresrätter respektive bostadsrätter. Utöver bostäderna skulle även en friliggande förskola prövas på platsen.

Platsen som markanvisades ligger intill den från marken upphöjda trafikplatsen Nybodakopplet. Trafikplatsen är en av Sveriges mest trafikerade och förbinder Essingeleden med Södra länken samt E4/E20 Södertäljevägen. Utöver motorvägarna så finns även flera andra större vägar och infartsleder i området varav Årstabergsvägen är en, hårt belastad av både tyngre lastbilar och persontrafik. Med tanke på trafiksituationen bedömde kontoret tillsammans med stadsbyggnadskontoret att det skulle bli svårt att tillskapa de stadskvaliteter som behövs för att kunna bygga bostäder längs Årstabergsvägen, utan ett större omtag av trafiksituationen och gatans utformning.

I början av 2021 startade därför kontoret, tillsammans med stadsbyggnadskontoret ett utredningsarbete för att få ett bättre helhetsgrepp över området kring trafikplatsen Nyboda, inklusive Årstabergsvägen. Ett utredningsbeslut togs på delegation för att utreda hur gatunätet kan effektiviseras för att forma ett mer sammanhängande nät av stadsgator, minska barriäreffekterna samt utreda hur ytor kan frigöras för byggnation av ytterligare bostäder och kontor på ytor intill gatorna.

På grund av platsens komplexitet konstaterade kontoret, tillsammans med stadsbyggnadskontoret att ett planprogram var ett lämpligt förfarande. I juni 2021 planstartades därför *Program för Nybodakopplet*. Syftet med programmet var att utveckla området kring trafikplats Nyboda till en mer attraktiv och integrerad stadsmiljö, där kopplingarna mellan Midsommarkransen, Liljeholmen, Västberga och Årstaberg skulle stärkas, i linje med översiktsplanen. Syftet var också att klarlägga planeringsförutsättningar för framtida planarbeten i området, med hänsyn taget till trafik- och riskfrågor, strukturprinciper för gator, bebyggelse och offentliga rum. Tanken var att dessa frågor senare skulle konkretiseras i efterföljande detaljplaner.

Programområdet omfattade cirka 22 hektar mark mellan Midsommarkransen, Västberga och Årstaberg, se Bild 1.

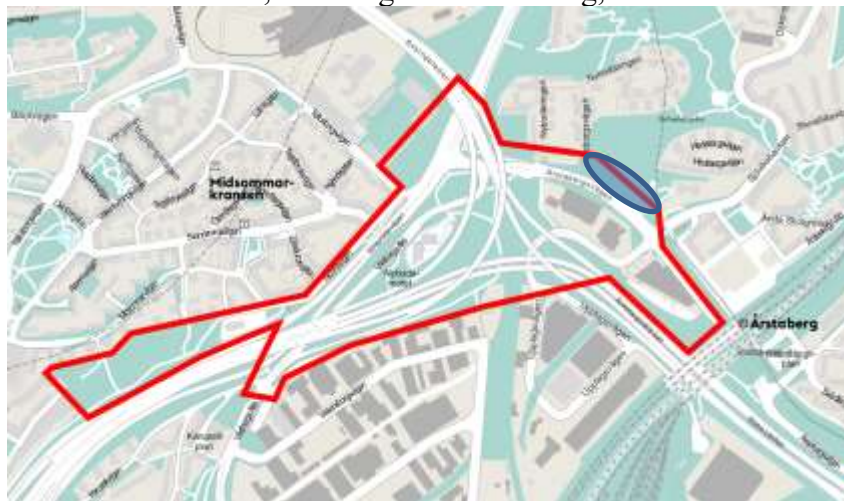


Bild 1. Karta som visar programområdets ungefärliga avgränsning i rött och markanvisningsområdet till Magnolia i blått.

Under programarbetet tog kontoret fram en strukturskiss som visade på en bebyggelsepotential om cirka 1 000 lägenheter och 40 000 kvm kontor, i huvudsak längs vägarna. Strukturen innebar att en del gator skulle behöva förläggas i nytt läge, däribland del av Södertäljevägen. Strukturskissen baserades på de knäckfrågor som utreddes under programarbetet; skyfall, buller, luftkvalitet/partiklar och trafikfrågor.

Under 2024 har kontoret gjort en översyn av projektportföljen utifrån budgetuppdraget att säkerställa robust projektekonomi med god lönsamhet och minska på stadens utgifter i exploateringsprojekt generellt. Strukturen som togs fram med cirka 1 000 bostäder innebar mycket stora investeringar och risker där komplex infrastruktur, som delvis hade beroenden till Trafikverkets anläggningar, skulle behöva förläggas i nytt läge. Bebyggelsevolymen bedömdes också som mycket osäker på grund av de stora tekniska riskerna; buller, partiklar, skyfall och riskavstånd för farligt gods. Utbyggnadstiden uppskattades bli lång och känslig för skiftningar i konjunktur. Det bedömdes även finnas ett beroende till den pågående programplaneringen för *Södertäljevägen*, vilket ansågs vara ett område som borde utvecklas innan en utveckling av Nybodakopplet kunde ske. Programplaneringen för Södertäljevägen är numera pausad på grund av att förslaget saknar den ekonomiska robusthet som krävs för att gå vidare med efterföljande detaljplaner.

Sammantaget bedömdes att de ekonomiska marginalerna i projektet var för knappa och osäkerheterna och risken för hög.

Kontoret har under 2024 och 2025, baserat på det underlag som togs fram under programplaneringen, identifierat en bebyggelsepotential i programområdets västra delar. Dessa bostäder bedöms som möjliga att utveckla med betydligt lägre investeringar jämfört med vad som föreslogs i tidigare struktur. Kontoret planerar att i ett framtida separat ärende kunna skriva fram ett ärende om inriktningen för dessa bostäder frikopplat från tidigare programarbete.

Orsak till förgäveskostnader

Arbetet med planprogrammet avslutades 2024 eftersom förutsättningarna för programmets genomförande bedömdes som mycket riskfyllda och kostnadsdrivande vilket skulle göra det mycket svårt att upprätthålla en god projektekonomi.

Hantering av förgäveskostnader

De utgifter som hittills bokförts på projektet *Program Nybodakopplet* är 7 489 653,71 kronor. Av dessa har 3 543 927,12 kronor redan resultatförts som ej aktiverbara utgifter. Med anledning av att projektet avbryts utgör utgifter i projektet förgäveskostnader. Förgäveskostnaderna avser främst kontorets egen personal och beställda utredningar avseende bland annat strukturskisser, trafik, riskbedömning med flera.

Förgäveskostnader som inte resultatförts tidigare tas upp i exploateringskontorets redovisning för 2025.

Exploateringskontorets förslag

Kontoret föreslår att exploateringsnämnden godkänner avbrytande av projektet och resultatföring av förgäveskostnader.

Slut