

Handläggare
Stefan Andersson Modig
08-508 26 421**Till**
Exploateringsnämnden
2026-02-19

Förnyad markanvisning för bostadsändamål till Sveafastigheter Bostad AB och Botrygg Förvaltningsfastigheter AB inom fastigheten Sätra 2:1 i Bredäng (Mälaräng) inom Fokus Skärholmen

Reviderat genomförandebeslut

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden godkänner för sin del förslag till reviderat genomförande för projekt Mälaräng samt föreslår att kommunfullmäktige godkänner förslag till reviderat genomförande och ger exploateringsnämnden rätt att genomföra fortsatta utredningar och projektering för projektet samt genomförande av etapp 1 till en total projektutgift om 146,3 miljoner kronor och en projektinkomst om 11,1 miljoner kronor, inför ett kommande reviderat genomförandebeslut som inkluderar etapp 2 när de genomförandemässiga förutsättningarna för etappen förbättrats.
2. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostadsändamål inom fastigheten Sätra 2:1 till Sveafastigheter Bostad AB och ger exploateringskontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
3. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostadsändamål inom fastigheten Sätra 2:1 till Botrygg Förvaltningsfastigheter AB och ger exploateringskontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.

Exploateringskontoret
Projekt västFleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 273 63
Växel 08-508 276 00
stefan.modig@stockholm.se
exploateringskontoret.expl@stockholm.se
Org nr 212000-0142
start.stockholm

Sverker Henriksson
Biträdande förvaltningschef

Britta Eliasson
Avdelningschef

Sammanfattning

Det här ärendet reglerar förnyade avtal och reviderat genomförandebeslut vilka föranleds av att etapp 2 av projektet Mälaräng inte kan genomföras i sin helhet, vilket tidigare har kommunicerats i kontorets tertialrapportering 1 för 2025 till nämnden. Inför ett kommande genomförande av etapp 2 i projektet Mälaräng föreslås att utgångna markanvisningar förnyas. Kvarter som inte är direkt beroende av en ombyggnad av trafikplats Bredäng kan byggas ut.

För etapp 1 har staden genomfört förberedande arbeten och överenskommelse om exploatering för bostäder i två kvarter har tecknats med Klöver 146 Holding AB i enlighet med beslut i kommunfullmäktige den 16 juni 2025 (KS 2025/541). Kvarteren tillträds vid två tillfällen. Det första kvarteret tillträds den 1 december 2025 och det andra den 1 april 2026.

I ärendet redovisas ekonomin för projekt Mälaräng som helhet, vilket omfattar hittills nedlagda utgifter för utredningar och projektering för hela projektet samt prognos för inkomster och kvarstående arbeten för etapp 1.

Mälaräng är ett av de större projekten inom Fokus Skärholmen och ingår i ett av de strategiska samband som är prioriterade i arbetet för ett sammanhängande Stockholm enligt översiktsplanen. Projektet syftar till att omvandla trafikplats Bredäng och delar av Skärholmsvägen och Bredängsvägen från transportleder till urbana gator kantade med stadsbebyggelse. Detaljplanen möjliggör cirka 1100 lägenheter, två förskolor, en skola för årskurs F-9 med plats för 900 elever och tillkommande ytor för handel samt centrumändamål i bottenvåningar. I projektet har det även planerats för att utveckla Slättens gårds park.

Genomförandebeslut togs av kommunfullmäktige den 2 september 2019. Överenskommelse om exploatering avseende etapp 1 godkändes av exploateringsnämnden den 27 mars 2025 och av kommunfullmäktige den 16 juni 2025. Genomförandet av detaljplanen har startat då groventreprenad för allmän plats i etapp 1 genomfördes 2022–2024. Detaljprojektering av allmän plats för resterande delar av detaljplanen är slutförd våren 2025. Trafikverket har under hösten 2025 färdigställt projektering av deras trafikinfrastruktur som påverkas vid genomförande av etapp 2.

Inom etapp 2 har tre byggaktörer gällande markanvisningar som förlängts med beslut om tilläggsavtal som fattats av kontoret på delegation. Två bolag vars markanvisningar har gått ut föreslås markanvisas på nytt som del av detta beslut. Åtta kvarter är inte markanvisade.

Mälaräng etapp 2 står för en avsevärd investeringsvolym för staden samtidigt som flera byggaktörer inte har möjlighet att teckna överenskommelse om exploatering. Kontoret föreslår därför att genomförandet av etapp 2 i projektet avvaktar till dess att de genomförandemässiga förutsättningarna har förbättrats.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet som helhet redovisar i dagsläget ett negativt nettonuvärde om 21 miljoner kronor, inklusive tidigare nedlagda utgifter och inkomster för etapp 1 och etapp 2. Prognos för framtida utgifter och inkomster för etapp 2 är då inte medräknat.

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 146,3 miljoner kronor. Av dessa utgör 7,3 miljoner kronor projektutgifter som redovisas som driftkostnader. Projektinkomsterna beräknas till cirka 11,1 miljoner kronor. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 86 procent.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för enbart etapp 1 redovisar ett nettonuvärde på 60 miljoner kronor, inklusive tidigare nedlagda utgifter och inkomster. Täckningsgraden för etappen beräknas uppgå till 194 procent.

Avstämning har skett med stadsledningskontoret.

Bakgrund

Projektet Mälaräng är ett av de större projekten inom Fokus Skärholmen och ingår i ett av de strategiska samband som är prioriterade i arbetet för ett sammanhängande Stockholm enligt översiktsplanen.

Planområdet ligger i huvudsak i Bredängs stadsdelsområde men omfattar även delar av Mälarhöjden och Fruängen, inklusive ett område söder om Södertäljevägen.



Karta över Mälarängs projektområde, Bredängs trafikplats.

Projektet syftar till att omvandla trafikplats Bredäng och delar av Skärholmsvägen och Bredängsvägen från transportleder till urbana gator kantade med stadsbebyggelse. Detaljplanen möjliggör för cirka 1100 lägenheter, varav planerat cirka 500 i hyresrätt (inkl. cirka 140 ungdomsbostäder) och cirka 600 i bostadsrätt, två förskolor, en skola för årskurs F-9 med plats för 900 elever och tillkommande ytor för handel samt centrumändamål i bottenvåningar. Slättens gårds park utvecklas.

Genomförande av etapp 1 påbörjades då groventreprenad genomfördes 2022–2024, i enlighet med genomförandebeslut taget i kommunfullmäktige den 2 september 2019 (KS 2019/743).

I juni 2025 beslutade kommunfullmäktige om försäljning av de två kvarteren för bostäder inom etapp 1, till Klöver 146 Holding AB. Bolaget tillträder marken i två steg, 1 december 2025 och 1 april 2026, och räknar med att kunna starta byggnation av 86 bostäder under 2026.



Etappindelning – röd färg markerar etapp 1 och grön färg markerar etapp 2.

Under hösten 2024 har kontoret haft diskussioner inför tecknande av överenskommelser om exploatering med markanvisade byggaktörer inom etapp 2, då genomförande av allmän plats var planerat att starta från och med hösten 2025. Merparten av de markanvisade byggaktörerna har inte haft möjlighet att ingå överenskommelser om exploatering med hänvisning till marknadsläget, men flertalet vill ändå vara kvar i projektet genom förlängda markanvisningar.

Fokus Skärholmen

Fokus Skärholmen är en satsning som syftar till en bred utveckling av stadsdelsområdet Skärholmen som inkluderar Vårberg, Skärholmen, Sättra och Bredäng. Fokus Skärholmen har även ett särskilt uppdrag att utgöra profilprojekt för socialt hållbar stadsutveckling. Uppdraget innebär att särskilt synliggöra det lokala perspektivet och implementera de aspekter av stadsbyggandet som är betydelsefulla för en socialt hållbar stad.

Informationen i detta tjänsteutlåtande har även legat till grund för den lägesredovisning för Fokus Skärholmen som helhet som delgavs nämnden innan årsskiftet.

Tidigare beslut

Detaljplan för Sättra 2:1 (Mälaräng) fick laga kraft den 6 augusti 2020. Projekt Mälaräng är en del av Fokus Skärholmen. Nedan listas tidigare beslut för Fokus Skärholmen och Mälaräng.

Tidigare beslut Fokus Skärholmen och projekt Mälaräng		
Datum	Nämnd/ Kontor	Beskrivning
2015-10-27	ExplN	Utredningsbeslut på delegation inom exploateringskontoret
2015-12-10	SBN	Start-PM Fokus Skärholmen
2016-03-22	ExplN	Utredningsbeslut för Fokus Skärholmen
2016-11-10	ExplN	Markanvisning till ankarbyggare för 5 större utredningsområden – Vårbergsvägen, Skärholmsdalen (tidigare Södra Skärholmsvägen), Mälaräng, Ålgrytevägen och Kråksättra (tidigare Björksättravägen/Kråksättrabacken).
2017-09-04	KF	Inriktningsbeslut för Fokus Skärholmen
2018-12-14	SBN	Godkännande av detaljplan
2019-09-02	KF	Reviderat inriktningsbeslut för Fokus Skärholmen
2019-09-02	KF	Genomförandebeslut Mälaräng
2019-09-02	KF	Antagande av detaljplan (laga kraft 2020-08-06)
2020-10-15	ExplN	Markanvisning till RAW Property AB om ca 80 bostäder upplåtna med bostadsrätt eller äganderätt. (Tillbakalämnad)
2021-12-16	ExplN	Markanvisning till TB-Gruppen Projekt AB om ca 43 bostäder upplåtna med bostadsrätt. (Tillbakalämnad)
2024-12-12	ExplN	Markanvisning till Klöver Holding 146 AB om ca 86 bostäder upplåtna med bostadsrätt.
2025-06-16	KF	Överenskommelse om exploatering med Klöver Holding 146 AB
2025-12-11	ExplN	Lägesredovisning Fokus Skärholmen

Förnyade markanvisningar etapp 2

Mälaräng etapp 2 står för en avsevärd investeringsvolym för staden samtidigt som flera byggaktörer inte har möjlighet att teckna överenskommelse om exploatering. Kontoret föreslår därför att genomförandet av etapp 2 i projektet avvaktar till dess att de genomförandemässiga förutsättningarna har förbättrats. Byggaktörerna har därför erbjudits att förlänga sina markanvisningar till dess. Då giltighetstiden för några av markanvisningarna har löpt ut i samband med att överenskommelser om exploatering skulle tecknas föreslås de byggaktörer som berörs av detta och fortsatt vill vara kvar i projektet få förnyade markanvisningar.

Status för markanvisningar inom planområdet är följande:

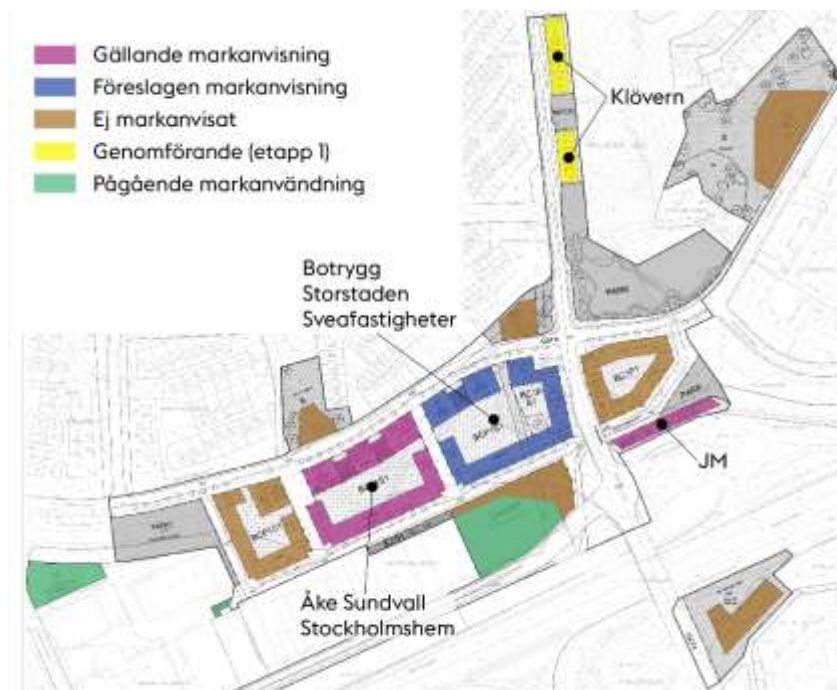
Åke Sundvall Projekt AB, AB Stockholmshem och JM AB har gällande markanvisningar som förlängts till och med 30 juni 2027.

För Sveafastigheter Bostad AB och Botrygg

Förvaltningsfastigheter AB har markanvisningarna löpt ut i samband med diskussion om överenskommelser om exploatering som var tänkt att ersätta markanvisningarna. Aktörerna uppfyller krav på att aktivt driva projektet och övriga förutsättningar enligt gällande riktlinjer för markanvisning och föreslås därför få förnyade markanvisningar. Det sker genom direktanvisning på två år enligt riktlinjerna. Byggaktörskontroller har genomförts för att säkerställa aktörernas finansiella förmåga.

HSB, som har varit ankarbyggaktör under planprocessen, har valt att lämna projektet på grund av att de inte sett möjligheter att genomföra projektet ekonomiskt.

Storstaden AB har undertecknat ett förnyat markanvisningsavtal som kontoret tagit fram. Bolaget har just ändrat sin ägarstruktur och konsekvenserna för detta behöver tydliggöras innan nämnden kan besluta om avtalet.



Ekonomiska konsekvenser för staden

Befintligt genomförandebeslut innefattar investeringsutgifter om 832,4 miljoner kronor och investeringsinkomster om 44,9 miljoner kronor. Lönsamhetskalkylen visade vid genomförandebeslutet ett negativt nettonuvärde för exploateringskontoret på 40 miljoner kronor.

Projektet har till och med år 2024 upparbetat 120,9 miljoner kronor i utgifter och haft inkomster på 10,9 miljoner kronor. Återstående arbeten för att genomföra etapp 1, framför allt finplanering av gata, omfattar cirka 12,8 miljoner kronor. För att etapp 2 ska kunna återstarta och ett reviderat genomförandebeslut tas upp bedömer kontoret att ytterligare cirka 12,6 miljoner kronor behövs för att slutföra projekteringen av allmän plats (inklusive trafikverkets projektering av ny trafikplats), bevaka och förnya avtal med byggaktörer och bereda ett nytt ärende för uppstart av etapp 2.

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 som helhet redovisar ett negativt nettonuvärde om 21 miljoner kronor motsvarande negativt nuvärde om 211 tusen kronor/ekvivalent lägenhet¹, båda inklusive tidigare nedlagda utgifter och inkomster.

De sammanlagda projektutgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 146,3 miljoner kronor, varav 120,9 miljoner kronor är utgifter före år 2025, det vill säga redan nedlagda utgifter. Utgifterna avser främst utgifter från planskedet, genomförd groventreprenad och kommande finplanering för gata i etapp 1 samt detaljprojektering av stadens kommande arbeten och trafikverkets projektering för ombyggnad av trafikplatsen. Av dessa utgör 7,3 miljoner kronor projektutgifter som redovisas som driftkostnader.

Av de sammanlagda projektutgifterna kan cirka 82,9 miljoner kronor hänföras till etapp 2 och kommer att utgöra förgäveskostnader i det fall etappen inte skulle bli genomförd.

Projektinkomsterna beräknas till cirka 11,1 miljoner kronor, varav huvuddelen utgörs av ersättningar från ledningsägande bolag samt ersättningar från markanvisade byggaktörer för utredningar under planarbetet.

Projektet har inga inkomster som ska redovisas som driftintäkter.

Försäljningsinkomster som avser bostäder inom etapp 1, i enlighet med försäljningsbeslut i kommunfullmäktige den 16 juni 2025, beräknas till 117,9 miljoner kronor och reavinsten beräknas uppgå till 100,4 miljoner kronor.

Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 86 procent om enbart etapp 1 genomförs.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för enbart etapp 1, där etapp 2:s andel av de upparbetade utgifterna tagits bort, redovisar ett nettonuvärde på 60 miljoner kronor, inklusive

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

tidigare nedlagda utgifter och inkomster. Täckningsgraden för etappen beräknas uppgå till 194 procent.

Budgetkonsekvenser

Projektbudget och försäljningsinkomster

Projektbudgeten för projektet beräknas till cirka 146,3 miljoner kronor och projektinkomsterna till cirka 11,1 miljoner kronor i löpande prisnivå. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

Budgetkonsekvenser Investering Mnkr	Ack t.o.m. 2024	2025	2026	2027	2028	Senare	Totalt
Utgifter inkl. förvärv (-)	-120,9	-13,8	-0,8	-3,4	-4,0	-3,3	-146,3
Inkomster (exkl. försäljning)	10,9	0,2	0,0	0,0	0,0	0,0	11,1
Nettoutgift (-) /-inkomst	-110,0	-13,6	-0,8	-3,4	-4,0	-3,3	-135,3
Försäljningsinkomst	0,0	44,9	73,0	0,0	0,0	0,0	117,9

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

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafikinämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden beräknas efter genomförandet vara marginella.

Projektutgifter som redovisas som driftkostnader uppgår till 7,3 miljoner kronor. Projektet har inga inkomster som ska redovisas som driftintäkter och inte heller några 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.

Ekonomiska osäkerheter

Redovisade projektutgifter kan komma att påverkas av eventuella fördyringar av finplanering i etapp 1 samt av trafikverkets projektering av trafikplatsens ombyggnad. Projektet har dock en god kännedom om förutsättningarna för etapp 1 och osäkerheterna bedöms därför som hanterade i kalkylunderlaget.

Slutsats ekonomi

Redovisningen av projektutgifter omfattar delvis nedlagda utgifter i samband med framtagande av detaljplan och projektering av allmän plats för projektet som helhet. I och med att en stor del av projektet inte genomförs i närtid finns inte försäljningsinkomster eller kommande tomträttsavgälder för etapp 2 med och inte heller investeringsutgifter för genomförandet. Staden har en god beredskap för genomförandet när förutsättningarna finns.

De delar av redovisade projektutgifter som avser nedlagda och kommande utgifter för genomförandet av etapp 1 vägs med god marginal upp av försäljningsinkomsterna inom etappen och det är därför motiverat att slutföra etapp 1.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Projektets måluppfyllelse har redovisats utförligt i tidigare genomförandebeslut och i beslut om försäljning av etapp 1. Bland annat innebär genomförandet av etapp 1 ett ökat bostadsbyggande med en större variation av upplåtelseformer i stadsdelen.

Kontoret avser att återkomma med en uppdaterad redovisning av måluppfyllelse i samband med kommande reviderat genomförandebeslut då arbetet med etapp 2 kan återupptas.

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret anser att projektet har en god måluppfyllelse i enlighet med tidigare genomförandebeslut avseende de delar som genomförs. Genom förslaget att låta etapp 2 avvakta förbättrade genomförandemässiga förutsättningar och genom redovisad hantering av markanvisningar bedöms kontoret ha en god beredskap för att fortsätta utbyggnaden av projektet när förutsättningarna för ett genomförande finns.

Slut

Bilaga

1. Lönsamhetskalkyl och exploateringsnyckeltal