

Handläggare
Magnus Kvarnström
08-508 876 48

Till
Exploateringsnämnden
2026-06-11

Ändrad markanvisning för bostäder inom fastigheten Grenå 4 och del av Akalla 4:1 i Kista till Grenå 4 AB. Reviderat inriktningsbeslut

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom fastigheten Grenå 4 och del av Akalla 4:1 till Grenå 4 AB och ger exploateringskontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
2. Exploateringsnämnden godkänner förslag till inriktning och ger exploateringskontoret i uppdrag att fortsätta planering för projekt Grenå 4 upp till 8,5 miljoner kronor (reviderat inriktningsbeslut), som underlag för kommande genomförandebeslut.

Sverker Henriksson
Biträdande förvaltningschef

Britta Eliasson
Avdelningschef

Exploateringskontoret
Projekt väst

Fleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 876 48
Växel 08-508 276 00
magnus.kvarnstrom@stockholm.se
exploateringskontoret.expl@stockholm.se
Org nr 212000-0142
start.stockholm

Gustaf Schneidler
Enhetschef

Sammanfattning

Ärendet avser ändrad anvisning av mark för bostäder till Grenå 4 AB, som äger tomträtten till Grenå 4 i Kista, samt reviderat inriktningsbeslut för projekt Grenå 4 i Kista. Bolaget ska efter fastighetsbildning förvärva marken för 8 000 kr per m² ljus BTA bostäder och 5 200 per m² ljus BTA kommersiella lokaler.

Det pågår ett planarbete för att möjliggöra bostäder i enlighet med planbeställning och inriktningsbeslut som exploateringsnämnden beslutade om i december år 2019. Planförslaget har varit på samråd och stadsbyggnadsnämnden beslutade den 25 september 2025 att godkänna samrådsredogörelsen. Planförslaget är i huvudsak i överensstämmelse med inriktningsbeslut och planbeställning.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar ett nettonuvärde om 2 miljoner kronor vilket är en försämring jämfört med senast fattat inriktningsbeslut. De sammanlagda projektutgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 85,4 miljoner kronor. Av dessa utgör 0,5 miljoner kronor projektutgifter som redovisas som driftkostnader. Projektinkomsterna beräknas till cirka 3,9 miljoner kronor. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 102 procent vilket är en försämring jämfört med senast fattade inriktningsbeslut.

Försäljningsinkomster beräknas till 103,7 miljoner kronor.

Den föreslagna exploateringen bidrar bland annat till stadens bostadsmål, att rikta satsningar till fokusområden och samband, möjliggöra värdeskapande kompletteringar samt att tillvarata långsiktig stadsutvecklingspotential. De största förändringarna jämfört med tidigare beslut är att volymen bostäder minskat och att det finns behov av en extern skyfallspark.

Avstämning har skett med stadsledningskontoret.

Trots den minskade bostadsvolymen sedan inriktningsbeslutet anser kontoret att projektet fortsatt har goda förutsättningar att ge ett välbehövligt tillskott av bostäder i ett bra kollektivtrafiknära läge. Projektet bidrar även fortsättningsvis till att komplettera företagsområdet i Kista med bostäder för att skapa en levande stadsmiljö. Projektet har också potential att stärka Kistas motståndskraft mot översvämningar.

Bakgrund

I översiktsplanen pekas Kista ut som ett stadsutvecklingsområde där omfattande komplettering föreslås. Kompletteringen kan innehålla bostäder, service, verksamheter, gator, parker, kultur och idrottsytor. Enligt översiktsplanen finns behov av mötesplatser och såväl parktillgången som samhällsservicen behöver stärkas i stadsdelen.

Fastigheten Grenå 4 är belägen mellan Kista Brandstation, Hanstavägen, Borgarfjordsgatan och Danmarksgatan. Bebyggelsen i närområdet består av äldre kontorsbebyggelse i tre till sex våningar på motsatt sida av Hanstavägen, bostadsbebyggelse i form Kista torn med sina 18 respektive 39 våningar på andra sidan Borgarfjordsgatan, bostadsbebyggelse i fem till nio våningar på andra sidan Danmarksgatan samt Kista Brandstation i en våning. Bebyggelsen inom fastigheten består av en kontorshall i fyra våningar mot Borgarfjordsgatan samt en anslutande idrottsanläggning för badminton och squash.

Tidigare beslut

Exploateringsnämnden beslutade den 12 december 2019 att anvisa marken inom fastigheten och del av Akalla 4:1 till Grenå 4 AB. Marken skulle förvärfvas eller upplåtas med tomträtt.

Stadsbyggnadsnämnden påbörjade planarbetet år 2019.

Stadsbyggnadsnämnden har beslutat att gå vidare med förslag till ny detaljplan för bostäder inom Grenå 4 och del av Akalla 4:1 i Kista, se [bilaga 1](#).

Markanvisning

Grenå 4 AB (org.nr. 559006–6964), är ägare till tomträtten Grenå 4 i Kista. Markanvisningsavtalet med Grenå 4 AB gick ut den 12 december 2021. Denna nya föreslagna markanvisning gäller friköp av mark för nybyggnad av 280 lägenheter i flerbostadshus. Tidigare markanvisning innehöll 400 lägenheter där stor del av projektet kunde komma att upplåtas med tomträtt beroende på om friköpspriset skulle bli lägre än det kapitaliserade nuvärdet av framtida tomträttsavgälder.



Ortofoto med markanvisningsområdet markerat.

Bolaget är ett helägt dotterbolag till HSB Bostad AB som solidariskt med Grenå 4 AB svarar för samtliga åtaganden enligt markanvisningsavtalet och eventuellt kommande överenskommelse om exploatering.

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

Exploaterings innehåll och utformning kommer att prövas i den fortsatta planprocessen.

Markanvisning sker enligt de principer som kommunfullmäktige beslutat om i stadens riktlinjer för markanvisning. Markanvisningen gäller under en tid av två år från nämndens beslut.

Följande huvudprinciper föreslås gälla enligt föreliggande förslag till markanvisningsavtal:

- Bostäderna ska upplåtas med hyresrätt, bostadsrätt eller en kombination av dessa. (I tidigare markanvisning var även äganderätt ett alternativ.)
- Kvartersmarken för bostäderna ska överlåtas med äganderätt till Bolaget.

- Bilparkering ska lösas inom kvartersmarken i underjordsgarage.
- Brandutrymning ska lösas inom kvartersmarken till exempel genom brandsäkra trapphus.
- Staden och bolaget ska verka för att fördröjningslösning för vatten vid skyfall ska hanteras utanför kvartersmarken. Kvartersmarken ska planeras så att flödesstråk för skyfall inte riskerar skada bebyggelse.
- I det fall fördröjningslösning för vatten vid skyfall behöver hanteras inom kvartersmarken ska bolaget ha rätt till avdrag motsvarande kostnaden för investeringen. Fördröjningslösningen ska stämmas av med och godkännas av Staden.
- Bolaget är medvetet om att allmänna anläggningar, till exempel elnätstation, kan behöva inrymmas inom kvartersmarken.
- Bolaget ska följa Stadens hållbarhetskrav. Bolaget förbinder sig att redovisa efterfrågade uppgifter för verifiering av kravuppfyllnad i av Staden anvisat system för uppföljning. Bolaget godkänner att Staden får tillgång till redovisade uppgifter samt att staden får publicera resultatet från uppföljningen.
- Ett fiberfastighetsnät ska installeras i bebyggelsen. Vidare ska en operatörsneutral passiv digital fiberinfrastruktur kunna etableras och anslutas till bebyggelsen.
- Staden ansvarar för flytt av dag- och spillvattenledningar inom fastigheten (tidigare ansvarade bolaget för detta mot ett fast bidrag från Staden).
- Inriktningen är att bolaget tillträder fastigheten den dag då Stadens arbeten på fastigheten är utförda. Stadens arbeten på fastigheten kan vara ledningsflytt och definieras i Överenskommelse om exploatering inför ett genomförande.
- LSS-boende med sex lägenheter samt tillhörande gemensamma utrymmen och personalutrymmen.

Vid försäljning av marken ska köpeskillingen baseras på byggrätten enligt blivande detaljplan. Priset för bostäder är 8 000 kronor per m² ljus BTA och för bottenvåningslokaler 5 200 kronor per m² ljus BTA.

Från byggrättens totalvärde görs en reduktion om 68,8 miljoner kronor för befintlig bebyggelse på tomträtt som går förlorad, rivningskostnad, extraordinär grundläggingskostnad

samt att försäljningen inte sker på en fri och öppen marknad utan är exklusiv (friköp).

Expertrådet kommer att behandla ärendet 2026-06-04 (dnr E2024-03226).

Detaljplaneförslaget

Planförslaget har varit på samråd och stadsbyggnadsnämnden beslutade den 25 september 2025 att godkänna samrådsredogörelsen.

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra ett nytt kvarter med bostäder och verksamheter i bottenvåningen inom fastigheten Grenå 4 och del av Akalla 4:1. Kvarteret föreslås innehålla en hög byggnad på 18 våningar och en lägre byggnad på sex till åtta våningar. Totalt möjliggörs för cirka 280 lägenheter.

Utvecklingen av planområdet ska ske utifrån platsens förutsättningar och områdets behov, i syfte att på bästa sätt bidra till Kistas utveckling och skapa en attraktiv stadsmiljö med förbättrade flöden. För att stärka Hanstavägen som ett urbant stråk och höja stadsmiljön vid Danmarksgatan ska byggnadernas entréer vara vända mot gatorna. En ny parkförbindelse föreslås mellan Grenå 4 och Borgarfjordsgatan vilket kopplar samman Hanstavägen med Danmarksgatan och förbättrar framkomligheten för fotgängare.

Jämfört med markanvisningsförslaget från 2019 har volymen som presenterats i samrådsförslaget minskat från föreslagna 30 våningar till 18 våningar och antalet bostäder har minskat från föreslagna 400 till 280. Under planarbetet har en lågpunkt för skyfallsvatten identifierats vilken enligt samrådsförslaget behöver ersättas i form av ett underjordiskt skyfallsmagasin på fastigheten. Efter plansamrådet har en yta utanför planområdet utretts och bedöms kunna utvecklas till en skyfallspark. Skyfallsparken bedöms kunna ersätta skyfallsmagasinet på fastigheten och i bästa fall även bidra till att resiliensen mot översvämningar i Kista stärks vilket kan underlätta för framtida exploateringsprojekt i området.



Situationsplan Grenå 4.

Plansamråd för detaljplanen pågick mellan den 28 maj och den 16 augusti 2024. Med undantag för volymförändringen och det föreslagna skyfallsmagasinet på fastigheten är planförslaget i huvudsak i överensstämmelse med inriktningsbeslut och planbeställning.

Ekonomiska konsekvenser för staden

Kontoret redovisar här de ekonomiska förutsättningarna för projektet enligt nuvärdesmetoden och vilka budgetkonsekvenser projektet medför.

Lönsamhetskalkyl enligt nuvärdesmetoden

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden tar hänsyn till kommande investeringar från och med beslutstillfället i löpande priser och beaktar de ekonomiska konsekvenserna för både investeringar, driftkostnader och intäkter.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar ett nettonuvärde om 2 miljoner kronor motsvarande 7 tusen kronor/ekvivalent lägenhet¹.

Marken kommer att säljas. Exploateringsgraden uppgår till cirka 7.

De sammanlagda projektutgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 85,4 miljoner kronor, varav 4,3 miljoner kronor är utgifter före år 2026, det vill säga redan nedlagda utgifter. De redan nedlagda utgifterna består av egentid, utredningsarbete och framtagande av programhandling till plansamråd.

Projektutgifterna avser främst ombyggnad av gata och park inklusive ledningsflyttar och anläggning av extern skyfallspark. Av dessa utgör 0,5 miljoner kronor projektutgifter som redovisas som driftkostnader.

Projektinkomsterna beräknas till cirka 3,9 miljoner, varav huvuddelen utgörs av inkomster från ledningsarbeten. Projektet har inga inkomster som ska redovisas som driftintäkter.

Försäljningsinkomster som avser försäljning av mark beräknas till 103,7 miljoner kronor och reavinsten beräknas uppgå till 90,8 miljoner kronor.

Sedan inriktningsbeslutet har följande förutsättningar förändrats:

- Utredningskostnaderna har ökat.
- Projektutgifterna har ökat markant med anledning av:
 - att tidplanen för Stadens investeringar har skjutits fram (ökade indexutgifter),
 - att ansvar för flytt av dag- och spillvattenledningar har flyttats från bolaget till Staden,
 - att bedömda utgifter för flytt av dag- och spillvattenledningar har ökat,
 - att utgifter för extern skyfallspark har tillkommit.
- Nya riktlinjer avseende risk och projektreserv har tillämpats vilket påverkar projektets budget.
- Försäljningsinkomsterna har ökat markant med anledning av att marken kommer att säljas i stället för att merparten hade kunnat komma att upplåts med tomträtt.

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

Projektets nettoexploateringsutgift per ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 271 tusen kronor i fast prisnivå. Detta är lägre i jämförelse med andra motsvarande projekt². Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 102 procent.

I nedanstående tabell redovisas skillnader mellan senaste inriktningsbeslut och förslag till reviderat inriktningsbeslut.

	Inriktnings- beslut	Reviderat inriktningsbeslut
Utredningsutgifter	6 mnkr	8,5 mnkr
Nettonuvärde	33 mnkr	2 mnkr
Täckningsgrad	179 procent	102 procent
Projektutgifter	45,4 mnkr	85,4 mnkr
Projektinkomster	0 mnkr	3,9 mnkr
Försäljningsinkomster	29,2 mnkr	103,7 mnkr
Nettoexploateringsutgift per ekvivalent lägenhet	125 tkr	271 tkr

Budgetkonsekvenser

Projektbudget och försäljningsinkomster

Projektutgifter för projektet beräknas till cirka 85,4 miljoner kronor och projektinkomsterna till cirka 3,9 miljoner kronor i löpande prisnivå. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

Budgetkonsekvenser	Ack t.o.m.						
Investering							
Mnkr	2025	2026	2027	2028	2029	Senare	Totalt
Utgifter inkl. förvärv (-)	-4,3	-1,4	-2,2	-2,2	-26,8	-48,5	-85,4
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,0	0,0	0,0	3,9	0,0	3,9
Nettoutgift (-) /-inkomst	-4,3	-1,4	-2,2	-2,2	-22,9	-48,5	-81,5
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	103,7	103,7

Stadens utgifter/inkomster för exploateringen bedöms kunna finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget för år 2026. Behov av medel för åren därefter får beaktas i exploateringsnämndens kommande budgetarbete.

Driftbudget

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

Projektutgifter som redovisas som driftkostnader uppgår till 0,5 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 3,4 miljoner kronor det första året och minskar därefter något genom avskrivningar.

Reavinsten beräknas uppgå till 90,8 miljoner kronor.

Ekonomiska osäkerheter

Exploateringen är beroende av att en skyfallspark kan anläggas utanför planområdet. Möjligheten för en skyfallspark har utretts och den kommer projekteras i nästa skede. Om skyfallsparken inte kan anläggas utanför planområdet behöver istället ett skyfallsmagasin anläggas på fastigheten vilket kommer påverka kostnadskalkylen.

Även marknadsläget vid upphandling av stadens entreprenad kan påverka stadens kostnader. Kontorets investeringar i allmän platsmark ska finansieras genom inkomster från markförsäljning. På grund av detta finns risker kopplade till hur bostadsmarknaden utvecklas framöver, då försäljningsinkomsten baseras på hur bostadspriserna (index) förändrats sedan markanvisningstillfället.

En känslighetsanalys har gjorts.

Osäkerheten kring försäljningsinkomsterna och att de riskerar att minska på grund av att merparten av marken istället upplåts med tomträtt har eliminerats.

Slutsats ekonomi

Projektets totala ekonomi är förenad med osäkerheter men bedöms kunna leverera ett litet överskott till staden.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Projektet bidrar till stadens mål i huvudsak i enlighet med vad som redovisades i inriktningsbeslutet.

Bostadsbebyggelse

Den aktuella exploateringen innebär 280 lägenheter upplåtna med hyresrätt, bostadsrätt eller en kombination av dessa jämfört med 400 lägenheter vid senaste inriktningsbeslut. Detta ger en exploateringsgrad på cirka 7 i den aktuella exploateringen jämfört med 8,17 vid senaste inriktningsbeslut. Exploateringen möjliggör ett LSS-boende med sex lägenheter samt tillhörande gemensamma utrymmen och personalutrymmen.

Social hållbarhet

Projektet bidrar till att utveckla en mer attraktiv stadsmiljö med ökad orienterbarhet genom att Hanstavägen och Danmarksgatan binds samman på ett tydligare vis. Projektet skapar även starkare vistelsevärden genom anläggande av ett parkstråk och ökar den mänskliga aktiviteten och den upplevda tryggheten på platsen med entréer och kommersiella lokaler som vetter både mot Hanstavägen och Danmarksgatan.

Barn

Befintliga förskolor, lekplatser och grönytor i området bedöms som tillräckliga för exploateringsens behov.

Miljömässig hållbarhet

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Projektet utvecklas i huvudsak inom befintlig tomträtt. Tillskottsmarken innehåller ingen grönyta med särskilda ekologiska eller rekreativa värden och behov av kompensationsåtgärder saknas.

Genomförandefrågor

Tidplan och kommande beslut

Projektet har en preliminär och översiktlig tidplan. Detaljplanen handläggs med normalt förfarande. Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanen kommer att antas under våren år 2028. Mot bakgrund av detta planeras byggstart till år 2030 och första inflyttning bedöms till år 2032.

Nästa beslutstillfälle för exploateringsnämnden blir när genomförandebeslut ska fattas och köpeavtal ska träffas med byggaktören, preliminärt första kvartalet, 2028.

Risker och osäkerheter

Den största osäkerheten som behöver hanteras i den fortsatta planprocessen, och som medför risk för att tidplanen behöver justeras, är möjligheten att anlägga den externa skyfallsparken. Andra osäkerheter är förenade med ledningsflyttar och hur nya riktlinjer för parkering kan påverka projektets utformning

Kommunikation

När detta ärende skickas till exploateringsnämnden skickas det också ut till ledamöterna i Järva stadsdelsnämnd.

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

Kontorets sammanfattande bedömning

Trots den minskade bostadsvolymen sedan inriktningsbeslutet anser kontoret att projektet fortsatt har goda förutsättningar att ge ett välbehövligt tillskott av bostäder i ett bra kollektivtrafiknära läge. Projektet bidrar även fortsättningsvis till att komplettera företagsområdet i Kista med bostäder för att skapa en levande stadsmiljö. Den levande stadsmiljön stärks också genom att orienterbarheten ökar samt genom fler entréer och kommersiella lokaler i bottenvåningarna. Projektet har också potential att stärka Kistas motståndskraft mot översvämningar.

Slut

Bilagor

1. Detaljplaneförslaget
2. Lönsamhetskalkyl och exploateringsnyckeltal