

Handläggare
Ivan Matovic Söderström
08-508 869 21**Till**
Exploateringsnämnden
2026-10-15

Projekt Fruängens Centrum. Tillägg till markanvisning för bostäder och lokaler inom fastigheten Västberga 1:1 m.fl. i Fruängens Centrum till Niam VII Stationsfastigheter Fruängen AB. Förnyat inriktningsbeslut

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden ger exploateringskontoret i uppdrag att träffa tilläggsavtal till markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
2. Exploateringsnämnden godkänner förslag till inriktning och ger exploateringskontoret i uppdrag att fortsätta planering för projekt Fruängen Centrum upp till 10,5 miljoner kronor (förnyat inriktningsbeslut) som underlag för kommande genomförandebeslut.

Jonas Claeson
Tf. biträdande förvaltningschefJenny Linné
Avdelningschef**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.stockholmEbba von Platen
Enhetschef

Sammanfattning

Ärendet är ett förnyat inriktningsbeslut för projekt Fruängens centrum i Fruängen. Ett detaljplanearbete pågår för att möjliggöra bostäder och centrumlokaler i enlighet med exploateringsnämndens beslut om planbeställning och markanvisning 2023 samt beslut om reviderad inriktning från november 2025. Planförslaget har nu varit på samråd och stadsbyggnadsnämnden beslutade 2026-08-27 att godkänna samrådsredogörelsen.

Exploateringskontoret lämnade 2026-03-11 sitt remissvar i plansamrådet. Planförslaget är i huvuddrag i överensstämmelse med reviderat inriktningsbeslut och planbeställning. De viktigaste synpunkterna på remissen var att boendeparkering behöver lösas inom planarbetet i det fall att ett stadsdelsvist mobilitetshus inte genomförs, samt att exploateringsgraden måste bibehållas för att projektet ska vara ekonomiskt genomförbart för staden.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar ett positivt nettonuvärde om 30 miljoner kronor inklusive tidigare nedlagda utgifter och inkomster vilket är en viss förbättring jämfört med senast fattat inriktningsbeslut. De sammanlagda projektutgifterna i löpande prisnivå beräknas i enlighet med reviderat beslut fortsatt till cirka 148 miljoner kronor. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 125 procent vilket är en viss förbättring jämfört med senast fattade inriktningsbeslut. Försäljningsinkomster beräknas till 158,4 miljoner kronor.

För att bevara kulturmiljön har rivning och nybyggnad av tomträtten Servitrisen 1 utgått efter samrådet vilket innebär något färre lägenheter och kommersiella lokaler. Intäktsbortfallet har dock kunnat kompenseras och markanvisningens mål bedöms fortsatt uppfyllas. Utveckling av Dansösen 1 föreslås planläggas separat med ett tidigare förväntat antagande. Detta innebär att en deletapp av centrumutvecklingen väntas kunna byggstartas tidigare. Sammantaget bedömer kontoret att projektet fortsatt har goda förutsättningar att omvandla Fruängens centrum till ett mer attraktivt lokalt centrum med fler bostäder i ett bra kommunikationsläge.

Bakgrund

Projektet innefattar ett av de utpekade utvecklingsområdena inom planprogram för Fruängen, beslutat i stadsbyggnadsnämnden i november 2023 (Dnr 2019–14311).

I november 2023 beslutade också exploateringsnämnden om planbeställning av Fruängens centrum samt markanvisning till centrumägaren och tomträttshavaren Niam VII Stationsfastigheter Fruängen AB (Niam) vilken dels omfattar bolagets tomträttsfastigheter inom Fruängens centrum; Dansösen 1, Direktrisen 1, Förkunnelsen 3, Guvernanten 1 och Servitrisen 1, dels en del av stadens fastighet Västberga 1:1 belägen inom centrumområdet.

Markanvisningen till bolaget innefattar 270 bostäder, varav cirka hälften bostadsrättslägenheter och hälften hyresrättslägenheter, samt utbyggnad av centrumlokaler. I den ursprungliga inriktningen från 2023 beräknades de totala investeringsutgifterna uppgå till cirka 48,8 miljoner kronor. Efter att projektets omfattning ökat på grund av omfattande skyfallsproblematik och upprustningar av gator och torg beslutade exploateringsnämnden i november 2025 om en reviderad inriktning med investeringsutgifter om totalt 148 miljoner kronor.



Figur 1: Kartan visar projektområdet avgränsat med blå linje.



2023-11-09	Exploateringsnämnden	Markanvisning och inriktningsbeslut
2023-11-30	Stadsbyggnadsnämnden	Start-PM
2025-11-06	Exploateringsnämnden	Tillägg till markanvisning och reviderat inriktningsbeslut
2026-08-27	Stadsbyggnadsnämnden	Redovisning av plansamråd och ställningstagande inför granskning

Figur 3: Utdrag ur samrådsförslagets detaljplanekarta.

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

Exploateringskontoret lämnade 2026-03-11 sitt remissvar i plansamrådet. De viktigaste synpunkterna på remissen var att ifall det stadsdelsvisa mobilitetshuset som planeras inom intilliggande detaljplanearbete för kvarter Damskon 1 med flera i Fruängen (Dnr 2025–20205) inte genomförs behöver boendeparkering lösas i planarbetet, samt att exploateringsgraden måste hållas för att projektet ska vara ekonomiskt genomförbart för staden.

Planförslaget är efter genomfört plansamråd i huvuddrag i överensstämmelse med reviderat inriktningsbeslut och planbeställning. Planens huvudinriktning med bostäder, centrumändamål, torg och övergripande arkitektoniska idé gäller i det fortsatta planarbetet.

Under samrådet påpekade flera remissinstanser och svaranden vikten av att bevara den historiska kulturmiljön i Fruängens centrum, där rivning och nybyggnad av Servitrisen 1 särskilt skulle urholka centrumområdets arkitektoniska ursprungskaraktär. Fastigheten utgår därför i det fortsatta planarbetet. Den föreslagna exploateringen på Servitrisen 1 stod för en mindre andel av projektets totala bostäder och intäkter. Resterande bebyggelsevolym kvarstår fortsatt efter plansamrådet. Därför väntas markanvisningens mål i all väsentlighet fortsatt kunna uppfyllas och det ekonomiska bortfallet har kunnat hanteras, se avsnitt *Ekonomiska skillnader mellan reviderat, och förslag till, förnyat inriktningsbeslut*.

För Direktrisen 1 kommer påbyggnad studeras av kulturmiljö- och klimatskäl som ett alternativ till rivning, med en motsvarande tillkommande bebyggelsevolym som tidigare. Rivning och nybyggnad på fastigheten kan fortsatt vara aktuellt om påbyggnad visar sig inte vara lämpligt.

Dansösen 1 kommer i det fortsatta arbetet planläggas inom en egen detaljplan. Etappindelningen möjliggör att bostäder och centrumlokaler kan börja byggas i centrum tidigare än vad som ursprungligen beräknades. Detaljplanen för Dansösen 1 fortsätter med samma bebyggelseförslag som i samrådsförslaget. Kontoret föreslår därför i detta ärende att ett tilläggsavtal till markanvisningsavtal tecknas som specificerar att Dansösen 1 planeras inom en egen detaljplan samt beskriver minsta omfattning av återställande- och anslutningsarbeten i allmän plats för vilka Niam svarar för projektering och genomförande.

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 positivt nettonuvärde om 30 miljoner kronor inklusive tidigare nedlagda utgifter och inkomster, motsvarande 128 tusen kronor/ekvivalent lägenhet¹. De sammanlagda projektutgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 148 miljoner kronor, varav 5,8 miljoner kronor är utgifter före år 2026, det vill säga redan nedlagda utgifter. Projektutgifterna avser främst investeringar rörande utformningen av torg i centrumområdet, anpassningar av befintliga gator och omläggning av ledningar. Av dessa utgör 0,4 miljoner kronor projektutgifter som redovisas som driftkostnader.

Försäljningsinkomster som avser försäljning av mark beräknas till 158,4 miljoner kronor och reavinsten beräknas uppgå till 156,4 miljoner kronor.

Projektets nettoexploateringsutgift per ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 499 tusen kronor i fast prisnivå. Detta är i jämförelse i linje med andra motsvarande projekt². Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 125 procent.

Ekonomiska skillnader mellan reviderat, och förslag till, förnyat inriktningsbeslut

Efter genomfört plansamråd har rivning och nybyggnad av Servitrisen 1 utgått ur planeringen. Då den planerade byggrätten på fastigheten var relativt liten, och befintlig tomträttsavgäld för

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

² Nyckeltalet visar projektets nettoutgift per ekvivalent lägenhet inklusive redan nedlagda utgifter.

fastigheten borträknats, var det väntade värdetillskottet för fastigheten dock relativt liten. Genom att Dansösen 1 kan prövas separat i en egen detaljplan har försäljningsinkomsten för Dansösen 1 tidigare lagts vilket innebär ett ökat värde enligt nuvärdesmetoden. Detta gör att projektets totala inkomster inte förändrats nämnvärt. Projektutgifterna beräknas samtidigt fortsatt uppgå till 148 miljoner kronor, i enlighet med tidigare reviderat inriktningsbeslut.

I nedanstående tabell redovisas skillnader mellan det reviderade inriktningsbeslutet från 2025 och förslag till förnyat inriktningsbeslut:

	Reviderat beslut (2025)	Förnyat inriktningsbeslut (2026)
Utredningsutgifter	10,5 miljoner kronor	10,5 miljoner kronor
Nettonuvärde	27 miljoner kronor	30 miljoner kronor
Täckningsgrad	123 procent	125 procent
Projektutgifter	148 miljoner kronor	148 miljoner kronor
Försäljningsinkomster	157,6 miljoner kronor	158,4 miljoner kronor
Nettoexploateringsutgift per ekvivalent lägenhet	432 tusen kronor	499 tusen kronor

Budgetkonsekvenser

Projektbudget och försäljningsinkomster

Projektutgifter för projektet beräknas till cirka 148 miljoner kronor. 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 (-)	-5,8	-2,7	-2,4	-0,5	-10,0	-126,7	-148,0
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Nettoutgift (-) /-inkomst	-5,8	-2,7	-2,4	-0,5	-10,0	-126,7	-148,0
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	34,2	0,0	124,1	0,0	158,4

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

Projektet bedöms påverka stadens och exploateringsnämndens resultat enligt nedanstående tabell:

Budgetkonsekvenser							
Drift							Kom-
Mnkr	2026	2027	2028	2029	2030	Senare	mentar
Resultatpåverkan ExplN							
Löpande intäkter/kostnader	0,0	-0,2	0,4	0,4	0,4	max 0,6	
Ej aktiverbara utgifter	-0,1	0,0	0,0	0,0	0,0	0	totalt -0,4
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	0,0	max -3,5	
Avskrivningar	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -3,2	år 2034
Reavinst/förluster	0,0	33,3	0,0	123,1	0,0	0,0	totalt 156,4
Offentliga bidrag upplösning	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
Offentliga bidrag internränta	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	totalt 0
Summa resultatpåverkan nämnd	-0,1	33,0	0,4	123,5	0,4		
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	-0,1	-0,1	-0,1	mellan -0,1 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	-0,1	-0,1	-0,1		

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden beräknas efter genomförandet uppgå till cirka 0,2 miljoner kronor. Projektet har inga icke offentliga bidrag.

Internränta och avskrivningar (kapitalkostnaderna) för exploateringsnämnden beräknas uppgå till cirka 6,7 miljoner kronor det första året och minskar därefter något genom avskrivningar.

Intäkterna för tomträttsavgälder beräknas till cirka 0,6 miljoner kronor per år. Reavinsten beräknas uppgå till 156,4 miljoner kronor.

Ekonomiska osäkerheter

Inför det reviderade inriktningsbeslutet 2023 analyserade kontoret ekonomiska projektrisker. En identifierad risk handlade

om att tillträden behövde förskjutas i tid på grund av ett trångt projektområde vilket skulle innebära fördröjda intäkter från markförsäljning. Genom att Dansösen 1 nu planeras i en separat, mindre detaljplan med ett planerat antagande våren 2027, har denna risk kunnat minskas något.

I övrigt finns risker kopplade till genomförandet av komplicerade ledningsflyttar och anpassning av torg- och gatumark för att omhänderta skyfall. Dessa har beaktats i samrådsförslaget genom att bebyggelsestrukturen anpassats så att inga alltför komplicerade anläggningar i allmän plats behövs. Under plansamrådet har inget heller påpekats som skulle innebära någon större förändring av planerad omfattning eller komplexitet. Kontoret kommer fortsatt bevaka genomförbarheten i systemhandlingsprojekteringen.

Slutsats ekonomi

Det förnyade beslutet är i all väsentlighet i linje med det tidigare reviderade inriktningsbeslutet. Kontoret arbetar vidare med identifierade risker under det fortsatta plan- och projekteringsarbetet.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Projektet bidrar fortsatt till stadens mål i huvudsak i enlighet med vad som redovisats vid tidigare beslutstillfällen. Fruängens centrum planeras fortsatt för bostäder i ett attraktivt kollektivtrafikläge, ett utökat centrum med fler kommersiella lokaler och en tryggare och mer tillgänglig stadsmiljö. Nedan redovisas förändringar sedan det reviderade inriktningsbeslutet.

Bostadsbebyggelse

Projektet innefattar cirka 20 färre lägenheter jämfört med det tidigare beslutstillfället efter att Servitrisen 1 utgått ur planeringen. Gruppbestaden om 12 lägenheter med särskild service enligt LSS (Lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade) och/eller SoL (Socialtjänstlagen) planeras inom kvarter Dansösen 1.

Arbetsplatser och lokaler

Projektet innefattar något mindre tillkommande kommersiella lokaler då Servitrisen 1 utgått. Fruängens bibliotek, som idag finns i fastigheten, blir dock därmed opåverkat av projektet.

Social hållbarhet

Projektet bidrar fortsatt med kollektivtrafikhärla bostäder med blandade upplåtelseformer. Förbättrade kopplingar från centrum mot andra målpunkter i Fruängen studeras vidare i planarbetet i enlighet med det reviderade inriktningsbeslut, med särskilt fokus på trygghetsskapande åtgärder och förbättrade vistelsevärden.

Miljömässig hållbarhet

Skyfallshantering bedöms fortsatt kunna hanteras med hjälp av ändrad höjdsättning av gator och torg.

Genomförandefrågor

Tidplan och kommande beslut

Projektet har en preliminär och översiktlig tidplan. Detaljplanerna för Fruängens centrum och Dansösen 1 handläggs med normalt förfarande. Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanen för centrum kommer att antas under våren 2028. Detaljplan för Dansösen 1 väntas kunna antas under våren 2027. Mot bakgrund av detta planeras en första byggstart av Dansösen till år 2027.

Nästa beslutstillfälle för exploateringsnämnden blir när genomförandebeslut för Dansösen 1 ska fattas och köpeavtal ska träffas med byggaktören, preliminärt 2027.

Risker och osäkerheter

De risker som identifierades i samband med det reviderade inriktningsbeslutet gäller överlag fortsatt för projektet. Bland annat kvarstår osäkerheten kring marknadsläget vid tidpunkten för genomförandebeslut och tillträde, även om risken minskat något genom att antagande av Dansösen 1 tidigareläggs. Fortsatt skedesplanering och samordning kommer krävas för att centrum ska fungera under byggtiden. Dessutom är projektet beroende av att detaljplanen för mobilitetshuset färdigställs vilket kan påverka tidplanen.

Kommunikation

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

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret bedömer att projektet efter plansamråd fortsatt har goda förutsättningar att omvandla Fruängens centrum till ett mer attraktivt lokalt centrum, med fler bostäder i ett bra kommunikationsläge, samtidigt som trivselen och tryggheten i

området kan förbättras. Vidare ser kontoret positivt på att projektet har fortsatt god projektekonomi och bedömer projektet som genomförbart.

Slut

Bilagor

1. Detaljplaneförslaget
2. Lönsamhetskalkyl och exploateringsnyckeltal