

Handläggare
Erika Montelius
08-508 265 66

Till
Exploateringsnämnden
2026-06-11

Slutredovisning av utbyggnad för bostäder inom fastigheten Åkeshov 1:1 (nuvarande Prologen 6) i Nockeby med Riksbyggen ekonomisk förening

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden godkänner slutredovisningen av utbyggnad för bostäder inom fastigheten Åkeshov 1:1 (nuvarande Prologen 6) i Nockeby med Riksbyggen ekonomisk förening.

Sverker Henriksson
Biträdande förvaltningschef

Britta Eliasson
Avdelningschef

Matilda Lewis
Enhetschef

Sammanfattning

Projektet Olovslunds station, i korsningen Skaldevägen och Sigurdsvägen i anslutning till Nockebybanans hållplats Olovslund, har genomförts i syfte att möjliggöra uppförande av ett flerbostadshus med 19 seniorlägenheter och en lokal. Projektet har även omfattat ombyggnation av allmän platsmark, så som ledningsarbeten, ombyggnation av gata och flytt av lekplats. Detaljplanen vann laga kraft 2021 efter överklagande, vilket medförde en förskjuten tidplan. Genomförandet har därefter följt

planerad ordning och projektet färdigställdes under 2025. Målen bedöms ha uppnåtts, bland annat genom ett tillskott av bostäder, utveckling av platsen som ett lokalt centrum samt genom hänsyn till miljö, tillgänglighet och sociala aspekter.

De totala investeringsutgifterna uppgår till 24,7 miljoner kronor, Genomförandebeslutet uppgick till ca 27,6 miljoner kronor.

Inkomsterna uppgår till 37,5 miljoner kronor, i nivå med beslut. Sammantaget bedöms projektet ha genomförts med ett ekonomiskt utfall något bättre än fattat genomförandebeslut.

Bakgrund

Exploateringsnämnden beslutade den 17 oktober 2013 att anvisa mark för bostadsändamål inom del av fastigheten Åkeshov 1:1 till Riksbyggen ekonomisk förening. Området är beläget vid korsningen Skaldevägen och Sigurdsvägen, i anslutning till Nockebybanans hållplats Olovslund, inom stadsdelen Nockeby i Bromma. Start-PM för projektet godkändes av stadsbyggnadsnämnden i juni 2016.

En ny detaljplan har upprättats i syfte att möjliggöra uppförande av ett flerbostadshus innehållande 19 seniorlägenheter i bostadsrätt och en lokal. Detaljplanen antogs i december 2019 och vann laga kraft i januari 2021. Genomförandebeslut fattades i december 2019 av exploateringsnämnden.

Fastighetsbildningen blev klar i mars 2022 och bolaget kunde tillträda fastigheten i oktober 2022.



Projektområdets läge markerad med röd rektangel

Projektbeskrivning och genomförande

Planområdet var tidigare planlagt som parkmark och inrymde en lekplats. För att möjliggöra genomförandet av detaljplanen har lekplatsen flyttats till kvarteret norr om Skaldevägen. I samband med detta har även ombyggnation av angränsande allmän platsmark genomförts.



Projektområdet är markerat i rött. Nya placeringen av lekplatsen är markerat i grönt.

Inom ramen för exploateringen har staden ansvarat för ledningsomläggningar samt ombyggnation av gata och gångbana. Vidare har hastighetsdämpande åtgärder genomförts i form av avsmalning av körbanan och anläggande av ett nytt övergångsställe i syfte att skapa en tryggare gatumiljö. Därutöver har flytt av gasreglerstation utförts. Grönkompensation har skett genom anläggande av en ny lekplats.

Stadens arbeten genomfördes under perioden 2021–2022, varefter byggaktören påbörjade byggnationen under 2023. Våren 2025 färdigställdes seniorbostäderna. Stadens finplaneringsåtgärder utfördes i samband med detta.



Det färdiga flerbostadshuset på plats i korsningen Skaldevägen/Sigurdsvägen

Detaljplanearbetet påbörjades cirka tre år efter att markanvisning lämnats och processen tog därefter längre tid än initialt beräknat. Detaljplanen överklagades, vilket ytterligare förlängde tidsåtgången. Mot denna bakgrund har den ursprungliga tidplanen inte kunnat hållas. Genomförandeskedet har dock följt en i huvudsak normal tidplan.

Måluppfyllelse

Exploateringskontoret har bedömt projektet utifrån Vision 2040, översiktsplanen och stadens mål med 140 000 bostäder till år 2030 i Stockholm. Projektet har bidragit till att uppfylla stadens bostadsbyggnadsmål.

Ambitionen under detaljplaneprocessen var att förtydliga platsen som stationsområde och ett litet lokalt centrum genom att skapa en lokal i bottenvåningen med skyltfönster och egen entré. Detta har genomförts och i dagsläget används lokalen som samlingslokal, men kan enkelt omvandlas till en liten butik. I övrigt har projektet arbetat med relevanta aspekter kopplade till måluppfyllelse och hållbar utveckling. Projektets mål och syfte bedöms ha uppnåtts genom att hänsyn har tagits till miljö, trafik, det offentliga rummet och tillgänglighet. Även frågor om kompensation för den grönyta som har försvunnit i samband med exploateringen har hanterats. Därutöver har projektet beaktat sociala aspekter såsom påverkan på barn och jämställdhet.

Bolaget har förbundit sig att uppfylla krav samt eftersträva mål enligt stadens program för miljö och energi.

Ekonomi

Investering

De sammanlagda utgifterna uppgår till 24,7 miljoner kronor. Några mindre justeringar på de sammanlagda utgifterna kan komma att ske då allt inte är slutreglerat ännu. De totala utgifterna avser främst ledningsomläggningar, ombyggnation av gatan och grönkompensation i form av nybyggnation av lekplats.

Marken har sålts. De sammanlagda inkomsterna uppgick till 37,5 miljoner kronor, varav huvuddelen utgörs av det markvärde (avgäldsunderlag) som skapades vid planläggningen.

Utgifter	Utfall	Budget enligt genomförandebeslut	Avvikelse
Investeringsutgift allmän platsmark	24,7 mnkr	27,6 mnkr	+ 2,9 mnkr
Inkomster			
Försäljningsinkomst	37,5 mnkr	37,7 mnkr	-0,2 mnkr
Investeringsinkomst allmän platsmark	340 tkr	0 kr	+340 tkr

Avvikelsen i investeringsutgifter för allmän platsmark mellan slutredovisning och genomförandebeslut beror främst på att staden inför genomförandebeslutet hade räknat med kostnader för SVOA:s ledningsomläggning. Under detaljprojekteringen visade det sig dock att ledningarna inte behövde flyttas i den omfattning som först antagits. I stället kunde mindre justeringar genomföras som ändå möjliggjorde exploateringen. Detta har lett till att utgifterna i slutredovisningen är cirka 2,9 miljoner kronor lägre än i genomförandebeslutet.

Drift

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden beräknas efter genomförandet vara oförändrad. Kapitalkostnaderna¹ uppgår till 1,2 miljoner kronor per år.

Riskfaktorer

Tidplanen identifierades som en risk i genomförandebeslutet, främst kopplat till risken för överklagande av detaljplanen. Utfallet blev att detaljplanen överklagades, vilket försköt tidplanen. Projektet anpassades efter de nya förutsättningarna och kunde genomföras i sin helhet, men med ett färdigställande några år senare än ursprungligen planerat.

Kontoret föreslår att exploateringsnämnden godkänner slutredovisningen.

Slut