

Handläggare
Erika Montelius
08-508 265 66**Till**
Exploateringsnämnden
2026-10-15

Slutredovisning av utbyggnad för bostäder inom fastigheterna Ordenskapitlet 10 m.m. i Nockebyhov med AB Familjebostäder

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden godkänner slutredovisningen av utbyggnad för bostäder inom fastigheterna Ordenskapitlet 10, del av Åkeshov 1:1 och del av Oldmästaren 19 (nuvarande Ordenskapitlet 10, Oldmästaren 20, Rumormästaren 6) i Nockebyhov med AB Familjebostäder.

Jonas Claeson
Tf. biträdande förvaltningschef

Britta Eliasson
Avdelningschef

Matilda Lewis
Enhetschef

Sammanfattning

Projektet Ordenskapitlet som ligger längs med Gubbkärrsvägen har genomförts i syfte att möjliggöra uppförandet av 81 hyresrätter inklusive sex LSS-lägenheter. Marken har upplåtits med tomträtt.

Stadens anläggningsåtgärder har bestått av omfattande flyttar och underhållsuppdateringar av ledningar, gatuförbättrande åtgärder i form av breddning av gångbana och ombyggnation av gata med

hastighetsdämpande åtgärder, byggnation av två nya busshållplatser, tillgängliggörandet av Judarskogens naturreservat med nya spänger till och från naturreservatet samt grönskompensation i form av ny groddamm.

Detaljplanen vann laga kraft 2020 efter att den först blivit hemkallad av länsstyrelsen och sedan överklagad, vilket medförde en förskjuten tidplan. Genomförandet har därefter följt planerad ordning och allmän platsmark färdigställdes under 2025. Flerbostadshusen färdigställs etappvis under andra halvan av 2026 och början av 2027.

Målen bedöms ha uppnåtts, bland annat genom ett tillskott av bostäder i form av hyresrätter och åtgärder längs Gubbkärrsvägen.

Genomförandebeslutet från 2018 uppskattade investeringsutgifterna till 61,8 miljoner kronor och utfallet blev 44,3 miljoner kronor. Sammantaget har projektet genomförts med ett ekonomiskt utfall bättre än fattat genomförandebeslut.

Bakgrund

Det aktuella projektet är en del i programmet för västra delen av Nockebyhov som stadsbyggnadsnämnden godkände i mars 2013. Programmet redovisar ett antal delområden som tillsammans bidrar med en komplettering om cirka 250 nya bostäder.

Exploateringsnämnden beslutade den 29 januari 2015 att anvisa mark för bostadsändamål inom fastigheterna Ordenskapitlet 10, del av Åkeshov 1:1 och del av Oldmästaren 19 till AB Familjebostäder. Området är beläget väster om Gubbkärrsvägen, från Semestervägen i norr till söder om Fritidsvägen. I väster angränsar planområdet till Nockebyskolan och befintliga bostäder och på andra sidan om Gubbkärrsvägen tar Judarskogen vid. Norr om Semestervägen ligger ett natur- och koloniområde.

Start-PM för projektet godkändes av stadsbyggnadsnämnden den 26 november 2015.

Detaljplanen innebär att fyra flerbostadshus om tillsammans 81 lägenheter, varav sex är avsedda för LSS-boende (Lagen om särskilt stöd) nu är under produktion. Färdigställandet av lägenheterna sker under andra halvan av 2026 fram till början av 2027. Planen syftar även till att bevara en före detta panncentral som omfattas av rivningsförbud.

Genomförandebeslut fattades i november 2018 av exploateringsnämnden. Detaljplanen antogs i december 2018 och vann laga kraft i april 2020 efter att först varit hemkallad och sedan överklagad.

Fastighetsbildningen blev klar i november 2023 och bolaget kunde tillträda fastigheterna i juli 2024.



De tre nya fastigheterna inringade i rött

Projektbeskrivning och genomförande

Planområdet var tidigare planlagt som parkmark. För att möjliggöra den planerade bostadsbebyggelsen har en ny detaljplan tagits fram. I samband med detta har även angränsande allmän platsmark byggts om och anpassats.



Ny detaljplan

Inom ramen för exploateringen har staden ansvarat för ett flertal anläggningsåtgärder. Dessa har bestått av omfattande ledningsomläggningar och ledningsförnyelse, uppförande av en elnätstation, gatuförbättrande åtgärder i form av breddning av gångbanan samt ombyggnad av gatan med hastighetsdämpande åtgärder.

Därutöver har två nya busshållplatser anlagts. Tillgängligheten till Judarskogens naturreservat har förbättrats genom nya spänger till och från naturreservatet samt har grönkompensationsåtgärder genomförts i form av en ny groddamm på Lugnetängen. Projektet har också bidragit i återskapandet av en tidigare dränerad våtmark längs Semestervägen.

Stadens arbeten genomfördes under perioden 2023–2025, vilket möjliggjorde byggaktörens tillträde till området under 2024. Byggaktören beräknas färdigställa bostäderna under perioden från andra halvåret 2026 till början av 2027. I samband med färdigställandet ansvarar byggaktören även för finplaneringen av gångbanan och gatan i direkt anslutning till bebyggelsen.



Illustration av de nya flerbostadshusen längs med Gubbkärrsvägen

Detaljplanearbetet påbörjades cirka ett år efter att markanvisningen lämnats och processen kom därefter att ta längre tid än ursprungligen beräknat. Detaljplanen återremitterades för ytterligare beredning och överklagades därefter, vilket ytterligare förlängde planprocessen. Den ursprungliga tidplanen har därför inte kunnat hållas. Genomförandeskedet har däremot i huvudsak följt den planerade tidplanen.

Måluppfyllelse

Programmet för västra Nockebyhov omfattar ett antal delområden som sammantaget möjliggör cirka 250 nya bostäder. Exploateringskontoret har bedömt projektet utifrån Vision 2030, översiktsplanen och stadens mål då projektet startade, om 140 000 nya bostäder till år 2030. Projektet har därmed bidragit till att uppfylla stadens bostadsförsörjningsmål.

Stadsdelen gränsar till Brommaplan, som i översiktsplanen pekas ut som en tyngdpunkt. Genom uppförandet av 81 nya hyresrätter har projektet även bidragit till stadens mål om en mer varierad bebyggelse med blandade upplåtelseformer.

Som underlag för programmet togs landskaps- och ekologiutredningar fram för att bedöma naturvärdena inom de föreslagna bebyggelseområdena. Därutöver genomfördes en fördjupad ekologisk studie med fokus på att minimera exploaterings negativa effekter och identifiera lämpliga kompensationsåtgärder. De rekommenderade kompensationsåtgärderna har genomförts i enlighet med den ekologiska utredningen. Sammantaget bedöms exploateringen inte ha påverkat de större sammanhängande ekologiska eller rekreativa sambanden negativt. På lokal nivå bedöms de

genomförda kompensationsåtgärderna i tillräcklig utsträckning ha kompenserat för de negativa effekter som exploateringen medfört.

Ekonomi

Investering

De sammanlagda utgifterna uppgår till 44,3 miljoner kronor. De totala utgifterna avser främst ledningsomläggningar, ombyggnation av gatan och grönkompensation.

Marken har upplåtits med tomträtt, där den årliga avgälden beräknas till cirka 1,5 miljoner kronor per år. De sammanlagda inkomsterna uppgår till 3,7 miljoner kronor varav huvuddelen utgörs av det markvärde (avgäldsunderlag) som skapades vid planläggningen.

Utgifter	Utfall	Budget enligt genomförandebeslut	Avvikelse
Investeringsutgifter allmän platsmark	44,3 mnkr	61,8 mnkr	17,5 mnkr

Avvikelsen i investeringsutgifter för allmän platsmark mellan slutredovisningen och genomförandebeslutet beror främst på att staden inför genomförandebeslutet hade räknat med kostnader för ombyggnation av gångbanan på den motsatta sidan av Gubbkärrsvägen, intill Judarskogens naturreservat, samt finplanering av hela gatusektionen.

Under detaljprojekteringen framkom dock att en ombyggnation av gångbanan intill naturreservatet skulle innebära ett alltför stort intrång i Judarskogens naturreservat. Denna åtgärd utgick därför helt ur projektet.

Därutöver kom Familjebostäder och exploateringskontoret överens om att Familjebostäder skulle ansvara för finplaneringen av gångbanan och gatan i anslutning till den egna byggnationen. Detta medförde lägre investeringsutgifter för allmän platsmark.

Sammantaget har dessa förändringar lett till att investeringsutgifterna i slutredovisningen är cirka 17,5 miljoner kronor lägre än vad som angavs i genomförandebeslutet.

Drift

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden beräknas efter genomförandet vara oförändrad. Kapitalkostnaderna¹ uppgår till cirka 2,2 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.

Exploateringskontorets förslag

Projektet har en mycket god måluppfyllelse med stort tillskott av attraktiva hyreslägenheter och fina åtgärder för natur och upprustning av gatumiljöer. Projektet uppvisar en mycket positiv ekonomi. Kontoret föreslår att exploateringsnämnden godkänner slutredovisningen.

Slut