

Handläggare
Milena Benselfelt
08-508 876 97**Till**
Exploateringsnämnden
2026-11-05

Projekt Tranebergsvägen 81. Reviderat inriktningsbeslut

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden beslutar att godkänna förslag till inriktning och ger exploateringskontoret i uppdrag att fortsätta planering för projekt Tranebergsvägen 81 upp till 1,6 miljoner kronor (reviderat inriktningsbeslut), som underlag för kommande genomförandebeslut.

Jonas Claeson
Tf. biträdande förvaltningschef

Göran Carlberg
Avdelningschef

Matilda Lewis
Enhetschef

Exploateringskontoret
Projekt nord

Fleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 876 97
Växel 08-508 276 00
milena.benselfelt@stockholm.se
exploateringskontoret.expl@stockholm.se
Org nr 212000-0142
start.stockholm

Sammanfattning

Detta ärende gäller ett reviderat inriktningsbeslut för projektet Tranebergsvägen 81 i Alvik. I inriktningsbeslutet på delegation var projektutgifterna cirka 9,7 miljoner kronor men det har nu skett förändringar i projektet. Projektutgiften har ökat till 18,2 miljoner kronor på grund av ökade investeringsutgifter såsom flytt av nätstation, flytt av busshållplats och ombyggnad av gatans kantsten med mera. I och med att projektutgifterna överstiger 10 miljoner kronor behöver ett reviderat inriktningsbeslut tas i exploateringsnämnden.

Det pågår ett planarbete för att möjliggöra bostäder och en lokal i bottenvåning i enlighet med planbeställning och inriktningsbeslut på delegation den 14 december 2023. Planförslaget har varit på samråd och stadsbyggnadsnämnden beslutade den 26 mars 2026 att godkänna samrådsredogörelsen.

Exploateringskontoret lämnade sitt remissvar i plansamrådet daterat den 7 november 2025. Planförslaget är i huvuddrag i överensstämmelse med inriktningsbeslut och planbeställning. Exploateringsområdet har utökats något för att få en bättre utformning och antal bostäder har ökat från cirka 53 till cirka 60 stycken. Exploateringskontorets viktigaste synpunkt på remissen var att justering av planförslaget efter samråd kan medföra att det inte finns ekonomiska förutsättningar för staden att genomföra projektet. Det gäller särskilt vid minskning av byggrätten.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar ett positivt nettonuvärde om 12 miljoner kronor, inklusive tidigare nedlagda utgifter och inkomster, vilket är oförändrat jämfört med det tidiga inriktningsbeslutet. De sammanlagda projektutgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 18,2 miljoner kronor. Av dessa utgör 0,3 miljoner kronor projektutgifter som redovisas som driftkostnader. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 170 procent vilket är en försämring jämfört med senast fattade inriktningsbeslut.

Kontoret ser positivt på projektet som ger ett välbehövligt tillskott av moderna hyresrätter i ett kollektivtrafiknära läge med närhet till innerstaden. Projektet uppfyller stadens mål att tillskapa LSS-bostäder och bostadsmålet för hyresrätter.

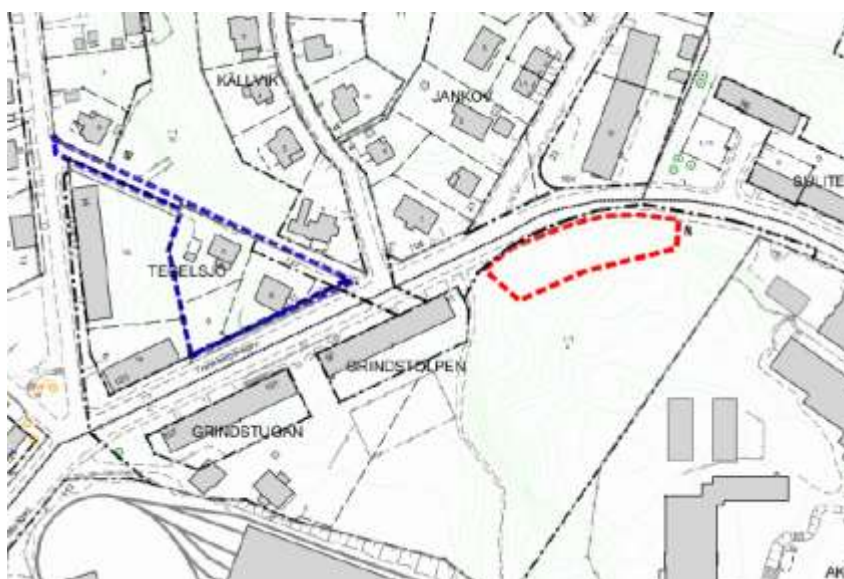
Bakgrund

Enligt beslut i exploateringsnämnden den 11 maj 2023 anvisades mark för bostäder inom del av fastigheten Alvik 1:1 till Gunnar Nordfeldt's AB. Markanvisningen avsåg flerbostadshus om cirka 53 bostäder med upplåtelseform hyresrätt.

I samma tjänsteutlåtande informerade exploateringskontoret om ett närliggande privatmarksprojekt som stadsbyggnadsnämnden lämnat positivt planbesked till. Projektet avser fastigheterna Tegelsjö 5, 6, 7, 9 och Ulvsunda 1:27. Exploateringskontoret tecknade föravtal med den privata fastighetsägaren på delegation från exploateringsnämnden.

Vidare fattade exploateringskontoret ett inriktningsbeslut på delegation då investeringsutgifterna låg på cirka 9,7 miljoner kronor. Det har nu skett förändringar i projektet och investeringsutgifterna kommer överstiga 10 miljoner kronor och därmed behöver ett reviderat inriktningsbeslut fattas.

Vid planstart omfattade detaljplanen två exploateringsområden, ett inom markanvisningsområdet och ett på privatägd mark. Under det fortsatta planarbetet valde stadsbyggnadskontoret att bryta ut området på privat mark till en separat detaljplan, eftersom framtagande av utredningar inte fortskred i samma takt som utredningarna inom markanvisningsområdet på stadens mark.



Ungefärligt markanvisningsområde med rött och privatägd mark i blått

För markanvisningsområdet gäller en detaljplan enligt vilken fastigheten är avsedd för park eller planterad allmän plats. Området Traneberg/Alvik karakteriseras av 1950-talets smalhus med sparad natur och genomgående grönska. Intill området ligger Alviksskolan och Brommadepån.

Tidigare beslut

Exploateringsnämnden beslutade 11 maj 2023 att anvisa marken inom området till Gunnar Nordfeldt's AB. Marken ska upplåtas med tomträtt.

Stadsbyggnadsnämnden beslutade att påbörjade planarbetet den 30 november 2023, enbart för exploateringen inom det markanvisade området.

Stadsbyggnadsnämnden beslutade den 7 november 2024 att även påbörja planarbete för den privatägda marken.

Stadsbyggnadskontoret beslutade den 23 maj 2025 om att dela detaljplanen Tranebergsvägen, del av Alvik 1:1 med diarienummer 2022-04626 efter Start-PM. Den del som har brutits ur är den privatägda marken, Tegelsjö 6 m.fl. som har fått diarienummer 2025-00223.

Stadsbyggnadsnämnden beslutade den 26 mars 2026 att gå vidare med förslag till ny detaljplan för del av fastigheten Alvik 1:1 m.fl. vid Tranebergsvägen i stadsdelarna Alvik och Traneberg i Stockholm, Bilaga 1.

Detaljplaneförslaget

Planförslaget har varit på samråd och stadsbyggnadsnämnden beslutade den 26 mars 2026 att godkänna samrådsredogörelsen.

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra cirka 60 nya bostäder, varav sex LSS-bostäder och en lokal för centrumändamål i ett kollektivtrafikhärlä längrs Tranebergsvägen. Planen syftar till att skapa ett levande och tryggt gaturum med entréer mot gatan.

Bebyggelsen ska inordnas i områdets befintliga lamellstruktur och gestaltas med utgångspunkt i de närliggande smalhusens skala, material och färgsättning, men i ett samtida uttryck. Genom byggnadernas placering och utformning ska gaturummet stärkas och bidra till en varierad och upplevelserik stadsmiljö.

Den gröna karaktären närmast Tranebergsvägen ska bevaras genom planterbar förgårdsmark med vegetation, samtidigt som allmänhetens tillgång till bakomliggande park bibehålls.

Detaljplanen möjliggör parkering i underjordiskt garage samt skapar förutsättningar för en ny placering av transformatorstation på andra sidan Tranebergsvägen.

Stadens avser att genomföra både ekologisk och rekreativ grönkompensation, exempelvis genom nyplantering av träd i närområdet och upprustning av Grindstugans bollplan söder om planområdet.

Exploateringskontoret lämnade sitt remissvar i plansamrådet daterat den 7 november 2025. Planförslaget är i huvuddrag i överensstämmelse med inriktningsbeslut och planbeställning. Exploateringsområdet har utökats något för att få en bättre utformning och antal bostäder har ökat från cirka 53 till cirka 60 stycken. Exploateringskontorets viktigaste synpunkt på remissen var att uppmärksamma att justering av planförslaget efter samråd kan medföra att det inte finns ekonomiska förutsättningar för staden att genomföra projektet. Det gäller särskilt vid minskning av bygggrätten.

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 12 miljoner kronor inklusive tidigare nedlagda utgifter och inkomster motsvarande 259 000 kronor/ekvivalent lägenhet¹ inklusive tidigare nedlagda utgifter och inkomster.

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

Marken kommer att upplåtas med tomträtt. Exploateringsgraden uppgår till 3,04.

De sammanlagda projektutgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 18,2 miljoner kronor, varav 0,8 miljoner kronor är utgifter före år 2026, det vill säga redan nedlagda utgifter. Av dessa utgör 0,3 miljoner kronor projektutgifter som redovisas som driftkostnader. Projektutgifterna avser främst ombyggnad av gatans kantsten, flytt av busshållplats, flytt av nätstation, ledningsflytt och grönkompensation. I utgifterna ingår även en kostnad om cirka 3,5 miljoner kronor för servisanslutning till Stockholm Vatten och Avfall, kostnadsansvaret diskuteras med byggaktören.

Projektets nettoexploateringsutgift per ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 350 tusen kronor i fast prisnivå. Detta är i linje med andra motsvarande projekt². Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 170 procent.

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

	Inriktnings- beslut	Reviderat inriktningsbeslut
Utredningsutgifter	1,9 mnkr	1,6 mnkr
Nettonuvärde	12 mnkr	12 mnkr
Täckningsgrad	214 %	170 %
Projektutgifter	9,7 mnkr	18,2 mnkr
Projektinkomster	1,6 mnkr	-
Försäljningsinkomster	-	-
Nettoexploateringsutgift per ekvivalent lägenhet	234 tkr	350 tkr

De främsta skillnaderna mellan besluten är projektutgifterna som har ökat på grund av ökade investeringsutgifter enligt ovan vilket bidrar till en lägre täckningsgrad. Det finns heller inga projektinkomster då dessa var kopplade till privatmarksprojektet som nu planläggs i en annan detaljplan.

Budgetkonsekvenser

Projektbudget och försäljningsinkomster

Projektutgifter för projektet beräknas till cirka 18,2 miljoner kronor. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

Budgetkonsekvenser	Ack						
Investering	t.o.m.						
Mnkr	2025	2026	2027	2028	2029	Senare	Totalt
Utgifter inkl. förvärv (-)	-0,8	-0,4	-1,1	-0,8	-15,0	0,0	-18,2
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Nettoutgift (-) /-inkomst	-0,8	-0,4	-1,1	-0,8	-15,0	0,0	-18,2
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

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 påverkas marginellt.

Projektutgifter som redovisas som driftkostnader uppgår till 0,3 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 0,8 miljoner kronor det första året och minskar därefter något genom avskrivningar.

Intäkterna för tomträttsavgälder beräknas till cirka 1 miljoner kronor per år.

Ekonomiska osäkerheter

Det finns en rad faktorer som kan påverka utformningen och exploateringsgraden (se Risker och osäkerheter).

En ekonomisk risk är att planeringen förskjuts i tid vilket påverkar kalkylen negativt så till vida att nuvärden minskar om inkomster och utgifter skjuts framåt i tiden. Detta kan till exempel ske till följd av utdragen planprocess och överklagande av detaljplanen.

En annan ekonomisk osäkerhet är att exploateringsgraden kan komma att minska, vilket i sin tur kan påverka både stadens och byggaktörens möjligheter att realisera projektet. Kontoret har tagit höjd för osäkerheter och okända omvärldsfaktorer i kalkylen genom riskpåslag och projektreserv.

Slutsats ekonomi

Projektet bedöms kunna ge ett överskott till staden. En stor fördel är att planeringen sker i ett område där mycket infrastruktur redan finns vilket gör att investeringsutgifterna är begränsade.

Hur projektet uppfyller stadens mål

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

Bostadsbebyggelse

Den aktuella exploateringen avsåg i markanvisningen och inriktningsbeslutet på delegation cirka 53 lägenheter med upplåtelseform hyresrätt men har nu ökat något till cirka 60 hyresrätter, varav sex LSS-bostäder. Marken avses fortfarande upplåtas med tomträtt.

Arbetsplatser och lokaler

En lokal för centrumändamål i bottenvåningen i ett av lamellhusen föreslås fortsättningsvis i enlighet med inriktningsbeslutet.

Social hållbarhet

Planförslaget möjliggöra blandade funktioner med bostäder och centrumändamål i bottenvåning. Projektet bidrar till bostäder med särskild service enligt LSS.

Barn

Det går idag informella stigar över området till Alviksskolan och till den höjd med grönska som ligger intill området. Stigarna används främst av skoleleverna och dess funktion ska behållas. Hur kopplingen ska säkerställas framöver, och eventuellt behov av nyanlagda stigar, behöver fortsätta utredas inom planarbetet. En integrerad barnkonsekvensanalys för planförslaget kommer att tas fram under hösten.

Tillgänglighet

Planering av den yttre miljö har skett, och kommer fortsätta att ske med hänsyn till tillgänglighet.

Miljömässig hållbarhet

Kontoret har inför inriktningsbeslutet gjort en tidig miljöbedömning. De miljökonsekvenser som har utretts under planarbetet som underlag för samrådsförslaget är trafik- och depåbullerutredning, geoteknik, miljöteknisk markundersökning, dagvatten-/skyfallsutredning och naturvärdesinventering. Kompletterande provtagning krävs för att avgränsa föroreningsförekomsten i planområdets fyllnadsmaterial, särskilt genom djupare prover i den östra delen av planområdet. Detta behövs för att kunna klassificera massor som eventuellt behöver schaktas bort.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Inriktning i projektet är att kompensera för ianspråktagande av grönyta inom del av Alvik 1:1 vilket kommer utredas vidare i planarbete. Framtagna förslag är exempelvis nyplantering av träd i närområdet, upprustning av en äldre mur och ny sittplats med bänk och bord. Grindstugans bollplan kommer rustas upp av Bromma stadsdelsförvaltning.

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 hösten år 2027. Mot bakgrund av detta planeras byggstart till år 2029 och första inflyttning bedöms till år 2031.

Nästa beslutstillfälle för exploateringsnämnden blir när genomförandebeslut ska fattas och tomträttsavtal träffas med byggaktören, preliminärt kvartal 3 år 2027.

Risker och osäkerheter

Tidplanen för detaljplanen är osäker, då det finns risk för att detaljplanen överklagas. Även om tidplanen och den ekonomiska kalkylen har tagit höjd för en möjlig överklagandeprocess är det svårt att bedöma vilken påverkan en sådan process kan få på byggstarten och projektets ekonomi.

Projektet ligger i nära anslutning till Alviksskolan, där många barn och unga rör sig i området. Detta ställer krav på god samordning och tydlig kommunikation mellan berörda aktörer under såväl planerings- som genomförandeskedet. Särskild hänsyn behöver tas till skolans verksamhet och barns säkerhet under byggtiden, bland annat vad gäller byggtransporter, etablering, angöring och tillfälliga förändringar av gång- och trafikstråk.

Byggande kommer delvis ske i kuperad terräng med berg i dagen och för att möjliggöra grundläggning och underjordiskt garage krävs bergschakt och sprängningsarbeten. Det krävs även en del samordning av tekniska lösningar med berörda ledningsägare för genomförandet.

Kommunikation

Socialförvaltningen har uttryckt att de har behov av bostäder enligt Lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade och/eller Socialtjänstlagen i projektet. Byggaktören är informerad om socialförvaltningens önskemål.

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

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret ser positivt på projektet som ger ett välbehövligt tillskott av moderna hyresrätter i stadsdelen med ett kollektivtrafknära läge och närhet till innerstaden. Projektet ger också möjligheter att tillskapa större lägenheter i området och LSS-bostäder. Större delen av infrastrukturen finns redan på plats, vilket gör att investeringsutgifterna för staden är begränsade.

Slut

Bilagor

1. Detaljplaneförslaget
2. Lönsamhetskalkyl och exploateringsnyckeltal