

Handläggare
Daniel Lundqvist
08-508 264 70**Till**
Exploateringsnämnden
2026-02-19

Projekt Björnmossevägen. Beslut om avbrytande och förgäveskostnader

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden beslutar att avbryta projekt Björnmossevägen inom fastigheten Kälvesta 1:3 och Kälvesta 2:3 m.fl. i stadsdelen Kälvesta och resultatför förgäveskostnaderna avseende projektet i exploateringsnämndens årsbokslut 2026, värde 16 108 896 kronor.

Sverker Henriksson
Biträdande förvaltningschefBritta Eliasson
AvdelningschefGustaf Schneider
Enhetschef

Sammanfattning

Ärendet avser beslut om att avbryta projekt Björnmossevägen samt att resultatföra uppkomna förgäveskostnader, då projektet utifrån stadens investeringsstrategi inte bedöms vara ekonomiskt genomförbart.

I december 2014 föreslog kontoret för exploateringsnämnden att cirka 60 radhus skulle markanvisas längs Björnmossevägen. Exploateringsnämnden återremitterade ärendet och gav kontoret i

uppdrag att utreda möjligheten att markanvisa delar av området för hyresrätter.

År 2017 markanvisade nämnden 220 lägenheter längs Björnmossevägen till Svenska Bostäder AB och i juni 2018 ytterligare cirka 75 bostadsrätter och 15 radhus till BTH Projektutveckling 6 AB, nedan kallat BTH.

Plansamråd genomfördes 2019. Den omarbetning av projektet som var nödvändig efter samråd medförde att projektet inte längre var ekonomiskt genomförbart. Efter omförhandling av markpriset och en omfördelning av byggrätter markanvisade exploateringsnämnden i juni 2023 totalt cirka 240 lägenheter i flerbostadshus och cirka 45 radhus till Svenska Bostäder AB och BTH.

Kontoret tog 2024 fram en systemhandling för allmän plats och en tillhörande byggkostnads kalkyl. Kalkylen visade på kraftigt ökade projektutgifter för staden, vilka översteg de inkomster som genereras av de nya byggrätterna.

I december 2024 pausades projektet. Under 2025 har olika alternativ för projektets ekonomiska förutsättningar analyserats.

Kontorets samlade bedömning är att projektet inte är ekonomiskt genomförbart utifrån stadens investeringsstrategi. Kontoret föreslår därför att projektet avbryts. Förgäveskostnader som inte tidigare har resultatförts redovisas i exploateringsnämndens årsbokslut för 2026.

Bakgrund

Projektet initierades i samband med att den luftledning som tidigare gick genom området monterades ner. Kraftledningen är nu förlagd på annan plats inom omlägningsprojektet Stockholms Ström, som delvis finansierades av Stockholms stad för att få byggbar mark med lönsamma exploateringsprojekt.

Projektet syftade till att tillföra nya boendeformer och stadsbyggnadstypologier till området, samtidigt som Björnmossevägen skulle utvecklas till en stadsgata i linje med översiktsplanens mål. Svenska Bostäders hyresrätter planerades även att uppföras som Stockholms hus.

Tidigare beslut

I december 2014 föreslog kontoret att exploateringsnämnden skulle markanvisa cirka 60 radhus längs Björnmossevägen till Veidekke. Ärendet återremitterades av exploateringsnämnden,

som samtidigt gav kontoret i uppdrag att undersöka möjligheten att markanvisa delar av området för hyresrätter.

År 2017 markanvisade nämnden 220 lägenheter längs Björnmossevägen till Svenska Bostäder AB. För att möjliggöra de nya byggrätterna behövde Björnmossevägen flytta österut på en sträcka av cirka 600 meter. Då gavs också plats för ytterligare 20–30 radhus samt 100–150 bostadsrätter i flerbostadshus. Detta bedömdes säkerställa projektets ekonomiska genomförbarhet.

I juni 2018 markanvisade nämnden därför cirka 75 bostadsrätter och 15 radhus till BTH.

Efter plansamråd omarbetades planförslaget, vilket medförde en minskad byggrätt och att projektets intäkter minskade.

Efter en omfördelning av byggrätter, där Svenska Bostäder avstod en del av sin byggrätt till BTH, samt en omförhandling av markpriset, markanvisade nämnden i juni 2023 totalt cirka 240 lägenheter i flerbostadshus och cirka 45 radhus.

Därigenom kunde en större del av byggrätten säljas, vilket ökade projektets intäkter. Avvikelsen från det ursprungliga inriktningsbeslutet från 2017 bedömdes som ringa, varför inget förnyat inriktningsbeslut föreslogs.

Detaljplanearbete och systemhandling

Detaljplanearbetet inleddes i december 2017 och plansamråd genomfördes under det första kvartalet 2019. Efter samrådet beslutade stadsbyggnadsnämnden att gå vidare med detaljplaneläggningen, men med uppdraget att planförslaget skulle bearbetas vad gäller byggnadstypologier, byggnadshöjder och anpassningen till den befintliga villabebyggelsen.

Under 2023–2024 tog kontoret fram en systemhandling för den allmänna platsen, vilken färdigställdes under hösten 2024.



Förslag till utformning inför granskning 2024.

I oktober 2024 tog kontoret fram en byggkostnadskalkyl för allmän plats baserad på den färdiga systemhandlingen. Kalkylen visade på kraftigt ökade kostnader för staden.

Efter en översyn och förenkling av omfattningen och kvaliteten på den allmänna platsen, diskussion om kostnadsfördelning med SVOA samt uppdaterat tidplan och produktionsplanering, visade nuvärdeskalkylen ett negativt nettonuvärde på 102 miljoner kronor och en täckningsgrad på 64 procent.

De sammanlagda projektutgifterna, i löpande prisnivå, uppgick till 428,6 miljoner kronor. Inkomsterna från ledningsägare och försäljningsintäkter beräknades till 260,7 miljoner kronor.

Detaljplanen skulle ha gått ut på granskning i december 2024, men granskningen avbröts i samråd med stadsbyggnadskontoret på grund av de förändrade ekonomiska förutsättningarna.

Efter samrådet minskades byggrätten utifrån stadsbyggnadsnämndens synpunkter. Det bedömdes därför inte som sannolikt att byggrätten kunde utökas annat än möjligen marginellt. Mot bakgrund av att prisnivåerna i området har sjunkit sedan 2023 bedömdes det inte heller möjligt att förhandla fram ett högre markpris.

Projektet pausades därför i januari 2025, vilket har redovisats till exploateringsnämnden i samband med tertialrapporter för 2025.

Arbete under paus

Kontoret har tillsammans med stadsbyggnadskontoret, under våren och sommaren 2025 utrett om en omarbetning av planförslaget skulle vara möjlig för att förbättra de ekonomiska förutsättningarna.

En utgångspunkt var att Björnmossevägen skulle ligga kvar i sitt nuvarande läge, eftersom en flytt av vägen och de ledningsomläggningar som då skulle krävas utgör en betydande del av stadens investeringsutgifter.

Platsen har även utmaningar kopplade till klimatanpassning, främst skyfall, samt påverkan på rekreativa värden i grönstråket öster om Björnmossevägen och naturvärden i skogspartiet väster om vägen.

Det kunde dock konstateras att byggrätten för flerbostadshusen på västra sidan av vägen är beroende av att vägen flyttas, eftersom påverkan på skogspartiet och den befintliga bebyggelsen annars bedöms bli för stor.

Kontoren har även utrett bebyggelse i grönstråket öster om Björnmossevägen. Detta bedöms dock som mindre lämpligt av flera skäl:

Grönstråket öster om Björnmossevägen är ur ett rekreativt perspektiv viktigt och utgör en del av ett större nät av sammanhängande gröna rekreationsytor och möjliggör gång och cykling i en varierad parkmiljö. Stråket är ett karaktäristiskt inslag i bostadsområden från andra hälften av 1900-talet och utgör en viktig kvalitet för de boende i närområdet.

Grönstråket har i naturvärdesinventeringen bedömts som en del av ett landskapsobjekt, vilket innebär att områdets betydelse för biologisk mångfald är större än de ingående naturvärdesobjekten.

Genom grönstråket går också ett större skyfallsstråk.

Kontoret bedömer därför att bebyggelse i grönstråket, ur ett skyfalls-, rekreations- och ekologiskt perspektiv inte är lämpligt och inte heller ligger i linje med stadens mål för klimatanpassning, biologisk mångfald och tillgång till rekreation.

Kontoret har även gjort en hypotetisk beräkning för ett scenario där hela Svenska Bostäders byggrätt skulle säljas istället för att upplåtas med tomträtt. Antalet ljus BTA i detaljplanen ändras inte och försäljningsinkomsterna från övrig markförsäljning i projektet är desamma. Även i detta fall visar nuvärdeskalkylen ett negativt nettonuvärde på 48,7 miljoner kronor och en täckningsgrad på 80 procent.

Markanvisningsavtalen gick ut den 6 december 2025 och har inte förlängts.

Orsak till avbrytande av projektet

Projektutgifterna överstiger vida de inkomster som genereras av de nya byggrätterna. Projektet föreslås därför avbrytas, då det inte bedöms vara ekonomiskt genomförbart utifrån stadens investeringsstrategi.

En omarbetning av detaljplanen där Björnmossevägen behålls i sitt nuvarande läge bedöms inte heller som lämplig eller i överensstämmelse med stadens mål.

De ökade projektutgifterna för staden har flera orsaker.

De geopolitiska och ekonomiska förhållandena i omvärlden har medfört en allmän ökning av material- och entreprenadkostnader, vilket påverkar projektets kalkyl.

Den flytt av Björnmossevägen som projektet förutsätter medför omfattande ledningsomläggningar för flera ledningsslag, dock främst SVOA:s anläggningar. Omfattningen och utgifterna för dessa ledningsomläggningar har i tidigare skeden och inriktningsbeslut underskattats.

Även skyfallssituationen i området visade sig vara mer komplicerad än man tidigare räknat med. De åtgärder som krävs för att hantera skyfall och klimatanpassa projektet är avsevärt mer omfattande och kostsamma än tidigare kalkylerat. Under arbetet med systemhandlingen klargjordes projektets fulla omfattning och kostnader, då man mer i detalj kunde undersöka lösningar och upprätta en mer detaljerad kalkyl.

Hantering av förgäveskostnader

Med anledning av att projektet föreslås avbrytas utgör de utgifter som hittills bokförts på projektet förgäveskostnader om 16 530 089 kronor, varav 421 193 kronor redan resultatförts som ej aktiverbara utgifter. Förgäveskostnaderna avser främst utgifter för kontorets egen personal och konsultkostnader kopplade till framtagande av utredningar och systemhandlingsprojektering.

De förgäveskostnader som inte resultatförts tidigare resultatförs i exploateringsnämndens årsbokslut 2026.

Exploateringskontorets förslag

Kontoret föreslår att exploateringsnämnden avbryter projekt Björnmossevägen och godkänner resultatföring av förgäveskostnader enligt förslag i utlåtandet.

Slut