

**Handläggare**  
Anna-Greta Holmbom Björkman  
08-508 267 77

**Till**  
Exploateringsnämnden  
2018-09-27

## **Slutredovisning av utbyggnad för bostäder och gator inom området Johannelund i Vinsta med Småa AB, AB Svenska Bostäder, Järntorget Bostad AB, Botrygg Bygg AB, SKB och Actus FSK AB**

### **Förslag till beslut**

Exploateringsnämnden godkänner slutredovisningen av utbyggnad för bostäder, förskola och gator inom området Johannelund i Vinsta med Småa AB, AB Svenska Bostäder, Järntorget Bostad AB, Botrygg Bygg AB, SKB och Actus FSK AB.

Håkan Falk  
Förvaltningschef

Gunnar Jensen  
Avdelningschef

Gustaf Schneidler  
Enhetschef

### **Sammanfattning**

Norr om Lövstavägen i Vinsta byggdes ett nytt bostadsområde, Johannelund, med totalt 580 lägenheter och en förskola. Området innehåller både bostadsrätter och hyresrätter. Här finns några radhus men flertalet lägenheter är i flerbiljshus. Gestaltningssidan vid utformning av området har varit trädgårdsstad. Området kan utökas med fler bostäder när Förbifart Stockholm har byggts färdigt.

**Exploateringskontoret**  
Avdelningen för Projektutveckling

Fleminggatan 4  
Box 8189  
104 20 Stockholm  
Telefon 08-508 267 77  
Växel 08-508 276 00  
anna-greta.holmbom@stockholm.se  
exploateringskontoret@stockholm.se  
Org nr 212000-0142  
stockholm.se

## Bakgrund



*Utredningsskiss från år 2002 för bebyggelse vid Lövstavägen.*

Under början av 2000-talet tog gatu- och fastighetskontoret fram en bebyggelseutredning för utveckling av obebyggd mark omkring Lövstavägen i Hässelby Gård och Vinsta. Utredningen, daterad 2002-02-15, visade hur Lövstavägen kunde byggas om från en landsortsväg till en stadsgata med bebyggelse på båda sidor. Utredningen har varit grund för ett antal markanvisningar inom området och totalt har ca 1100 lägenheter tillskapats. Ungefär hälften av dessa lägenheter planerades och genomfördes inom projektet Johannelund, norr om Lövstavägen.

Målet var att bygga nya bostäder i Stockholms kommun och området skulle omvandlas från att ha varit ett relativt outnyttjat grönområde till ett nytt bostadsområde och samtidigt utveckla rekreationsområdet vid Johannelundstoppen med parkytor, nya gång- och cykelvägar samt lekytor.

## Projektbeskrivning och genomförande

Första markanvisningen beslutades av gatu- och fastighetsnämnden 2003-02-04 och mark för byggande av bostadsrätter anvisades till Skanska Nya Hem AB och Abacus Byggsystem AB efter anbudstävling. Samtidigt anvisades mark för byggande av hyresrätter till Duvkullen HB. Ett år senare anvisades mark till AB Svenska Bostäder för byggande av hyresrätter och ett område för lägre bebyggelse anvisades till Småa AB. Områdets struktur utvecklades under detaljplanarbetet och antalet markanvisningar kunde därefter utökas till de inblandade byggaktörerna. Dessutom planlades en förskola inom området.

Ett gestaltungsprogram togs fram i samarbete med byggbolagen, stadsbyggnadskontoret och dåvarande markkontoret för Johannelund med målsättningen att bygga en trädgårdsstad. Programmet innehöll mycket grönska på gårdar och parker samt trädplantering utmed områdets nya lokalgator. Flerbostadshusen skulle byggas som punkthus med övervägande fyra våningar förutom tre punkthus i fem våningar samt radhus närmast låghusbebyggelsen i Vinsta.

De första utkasterna till kommande detaljplanearbete togs fram 2002. Stadsbyggnadskontoret genomförde ett program för det nya området vilket blev klart 2004. Planeringen för Förbifart Stockholm i tunnel under Vinstaområdet påverkade utbyggnaden av området. När arbetet med Förbifart Stockholm är klart kan bostadsplaneringen fortsätta utmed Lövstavägen. Programmet efterföljdes av ytterligare studier av området som ledde fram till ett koncept för utformningen av detaljplanens bebyggelsestruktur.



Planeringen av Johannelund innehöll många frågeställningar som skulle utredas under planarbetet såsom buller från trafiken, riskhantering av transporter med farligt gods, avgränsning till planeringen av Förbifart Stockholm, utredning av masshantering, skredrisk och ev. innehåll av miljöskadliga ämnen inom fyllnadsmaterialet vid Johannelundstoppen. Synpunkter från grannar medförde att några flerbostadshus ersattes med radhus.

Detaljplanen godkändes först av stadsbyggnadskontoret och antogs av kommunfullmäktige under 2008. Planen överklagades men vann laga kraft 2009-10-15.

Omkring år 2006 rustades Lövestavägen upp med trädplantering på sidan av vägen och gröna växter i mittrefugen i samband med bostadsbebyggelse på södra sidan av Lövestavägen. För det nya bostadsområdet Johannelund, norr om Lövestavägen, behövdes en helt ny infrastruktur. Här planerades nya lokalgator med anslutning till Lövestavägen och de ledningsdragande bolagen projekterade nya ledningsnät för det nya bostadsområdets försörjning av el, fjärrvärme, vatten och avlopp och fiberledningar för tele och media.

Trafikfrågorna var bland de största miljöfrågorna inom projektet. På Lövestavägen tillåts transport av farligt gods, t.ex. tankbilar med bensin, och trafiken är av den omfattningen att den skapar bullerproblematik. För att klara risker med transporter med farligt gods vidtogs åtgärder såsom skyddsavstånd till bostadshusen, avåkningsskydd i form av räcken vid vägkanten och avrinningsskydd för ev. spill av bensin på Lövestavägen. Vid utformning av bostadshusen togs särskild hänsyn till att minska trafikbullrets inverkan på inomhusmiljö och bostadsgårdar.

Johannelundstoppen har varit en tippplats för schaktmassor under Stockholms utbyggnad under 1970-talet. Ett särskilt kontrollprogram togs fram för hantering av massor och eventuella föroreningar i dessa.

Bostadsområdet byggdes ut i två etapper. Bebyggelsen närmast Lövestavägen kunde starta i princip när detaljplanen hade vunnit laga kraft då byggväg fanns förberedd för denna del. Småa AB startade våren 2010 med att bygga 15 radhus. Därefter började AB Svenska Bostäder bygga 4 bostadshus med 83 lägenheter och Botrygg Bygg AB (f.d. Duvkullen HB) började bygga 105 lägenheter.

Exploateringskontoret byggde ut gatunätet till de övre nordliga delarna av området. Vägen utfördes för att fungera som en byggväg för utbyggnad av nästa byggetapp inom området.

Andra etappen startade 2011 och pågick under 3 år. På den övre delen av området byggde Abacus AB 44 bostadsrättslägenheter samt 15 radhus, Svenska Bostäder ytterligare 58 lägenheter och

Botrygg Bygg AB byggde 52 lägenheter för hyresrätt och 91 för bostadsrätt. En privat förskola byggdes av Actus FSK. Förskolan blev klar våren 2013 och drivs inom Pysslingens regi.



När bostadshusen var färdiga gjordes lokalgator och trottoarer klara med beläggning och trädplantering. Därefter anlades parkområdet och en lekplats intill Johannelundstoppen.

Skanska Nya Hem AB hade köpt mark för byggande av bostäder. Bolaget, som hade planerat att bygga bostadsrätter, kände av en ekonomisk svacka vid försäljning av bostadsrätterna och fullföljde därmed inte sin del. Marken såldes vidare till SKB för byggande av 111 kooperativa hyreslägenheter. Denna del byggdes sist i området och var klar i slutet av år 2015. Bygget skedde när övriga bostadshus var inflyttade. Det blev trångt på gatumarken och problem uppstod med felparkerade bilar på gatan. För att klara framkomlighet till bygget ordnades intensiv parkeringsövervakning och möjlighet att parkera gratis genom tillfällig parkeringslösning med markupplåtelse på allmän platsmark.

## Måluppfyllelse

I samband med uppstart av projekten vid Lövstavägen år 2002 var målet att skapa nya bostäder i en sammanhållen bebyggelsestruktur. Vidare fanns som målsättning att utveckla värdefulla grönområden och rusta upp Lövstavägen. I ett tjänsteutlåtande som motsvarar utredningsbeslut angavs följande målsättning för området som helhet: ”Exploateringen möjliggör en omfattande upprustning av gaturummet och att närliggande värdefulla naturområden kan förstärkas. Utmed Lövstavägen föreslås att en allé anläggs. Lokalgator anläggs som tillfart till den nya bebyggelsen. Johannelundsområdet förstärks och upprustas som rekreativsområde och Karl Bondes skog bevaras som naturområde. Ett grönsamband mellan dessa två områden behålls”. Det kan konstateras att dessa mål har uppnåtts.

År 2004 hade Stockholms kommunfullmäktige som mål att bygga 2000 lägenheter per år med blandade upplåtelseformer varvid gatu- och fastighetskontoret i tjänsteutlåtande till nämnden konstaterade att projektet uppfyller dessa mål.

Som grönkompensation för mark som togs i anspråk vid exploateringen har trädplanteringar genomförts och hela grönområdet har rustats upp för lek och rekreation.

Området uppfyller stadens krav för tillgänglighet. Johannelund är byggt i en slänt och särskild vikt har lagts vid utformning av gångbanor för att få ett tillgängligt gångsystem för rörelsehindrade.

Bolaget har tagit del av Stockholms stads program för miljöanpassat byggande. Användning av programmet var vid tidpunkten för markanvisningen frivilligt.

## Ekonomi

### Investering

De bokförda utgifterna för projektet uppgår till 69 mnkr. Utgifterna avser främst byggande av allmänna gator och parker samt iordningställande av byggbar kvartersmark. Den beräknade investeringskostnaden var vid genomförandebeslutet i exploateringsnämnden 79 mnkr. Genomförandebeslutet i Stockholms kommunfullmäktige var 91 mnkr och innefattade även ett delgenomförandebeslut.

Innan detaljplanen vann laga kraft fattades beslut om ett delgenomförande om 12 mnkr för att kunna göra markarbeten i samband med ombyggnad av Lövstavägen 2016. Markarbetet omfattade förberedelser med ledningar och gatukropp för blivande lokalgata inom Johannelund. Det var mycket ekonomiskt fördelaktigt att göra dessa markarbeten samtidigt som exploateringen genomfördes för bostadsprojekten söder om Lövstavägen.

Marken för AB Svenska Bostäders hyresrätter, AB Botrygg Byggs hyresrätter, Småa:s radhus och förskolan har upplåtits med tomträtt. Mark för bostadsrätt och SKB:s bostadsområde har sålts. Försäljningsinkomsterna har varit 76 mnkr och avgäldsunderlaget beräknas till 44 mnkr vilket tillsammans är markvärdet som skapades vid detaljplaneläggningen.

<b>Utgifter</b>	<b>Utfall</b>	<b>Budget enligt genomförandebeslut/ (pris 2006)</b>	<b>Avvikelse</b>
Kvartersmark	21,5 mnkr	-	21,5 mnkr
Projektering	6,8 mnkr	6 mnkr	0,8 mnkr
Förberedelser	2,7 mnkr	17 mnkr	- 14,3 mnkr
Markarbeten	40,4 mnkr	46 mnkr	-5,6 mnkr

**Inkomster**

Försäljning	76	53 mnkr
-------------	----	---------

Inom kvartersmark har bokförts utgifter om 21,5 mnkr. Bland investeringar i kvartersmark ingår flytt av ledningar, marksanering samt anslutningsavgifter för VA. Dessa kostnader motsvarar till stor del kostnader som avsågs i genomförandebeslutets förberedelser t ex marksanering och ledningsflytt inom kvartersmark. Kostnaderna har blivit lägre än beräknat. Markentreprenaden handlades upp under lågkonjunktur till entreprenadkostnad som var lägre än beräknat.

I genomförandebeslutet uppskattades intäkterna för försäljning av mark till 53 mnkr. Utfallet av försäljning av mark har blivit högre, 76 mnkr, vilket beror på att markpriset har ökat under tiden för projektets genomförande.

## Drift

Drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområde som uppkommer till följd av genomförandet av projektet beräknas uppgå till 1,1 mnkr per år. Kapitalkostnaderna<sup>1</sup> uppgår till 2,7 mnkr per år och intäkterna för tomträttsavgälder till 2,3 mnkr per år.

## Risikfaktorer

Svårbedömda kostnadsposter har varit förekomst av miljöfarliga ämnen inom fyllnadsmassor samt masshantering med avseende på områdets stabilitet. Exploateringskontoret har hanterat dessa risker inom projektet med kontrollprogram för markföroreningar och återkommande geotekniska bedömningar vad gäller områdets stabilitet.

## Exploateringskontorets förslag

Kontoret föreslår att exploateringsnämnden godkänner slutredovisningen.

## Slut