



Jan Hessel  
Avdelningen för projektutveckling  
Telefon: 08-508 264 94  
jan.hessel@expl.stockholm.se

Till  
Exploateringsnämnden 2010-12-09

## **Markanvisning för bostäder vid Lövholmsvägen i Gröndal inom del av fastigheten Liljeholmen 1:1 till JM AB.**

### **Förslag till beslut**

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder vid Lövholmsvägen i Gröndal inom del av fastigheten Liljeholmen 1:1 till JM AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal.
2. Nämnden hemställer hos Stadsbyggnadsnämnden om ändrad detaljplan för området.

Krister Schultz

Gunnar Jensen

Lars Fyrvald

### **Sammanfattning**

JM AB, nedan kallat Bolaget, har sökt markanvisning för bostäder inom del av fastigheten Liljeholmen 1:1. Bostäderna avses upplåtas med bostadsrätt eller äganderätt. Bolaget har redovisat ett bebyggelseförslag som innehåller ca 60 lägenheter i flerbostadshus. Förslaget har arbetats fram i samråd med exploateringskontoret och stadsbyggnadskontoret.

För markområdet gäller idag en detaljplan som anger park som användningsbestämmelse. Markområdet där byggnaderna föreslås placeras utgörs idag av en obebyggd bergssluttning.

Projektet bedöms inte innebära några större åtaganden eller risker för stadens del. Den översiktliga kostnadsbedömning som gjorts i detta skede pekar på att inkomsterna bedöms överstiga utgifterna medförande ett överskott till staden. Stadens totala investeringsutgift för projektet bedöms inte bli högre än att inriktningsbeslut och genomförandebeslut kan tas på delegation inom kontoret.

Expertrådet kommer att behandla ärendet den 1 december 2010.

## Bakgrund

Bolaget har inkommit med en ansökan om markanvisning för ny bostadsbebyggelse inom ett område beläget inom del av fastigheten Liljeholmen 1:1 öster om Lövholmsvägen mellan Gröndalsvägen och Blommensbergsvägen.



Markanvisningsområdet vid Lövholmsvägen, översiktskarta

Markområdet öster om Lövholmsvägen omfattar ca 4 000 kvm. För markområdet gäller idag en detaljplan som anger park som användningsbestämmelse. Markområdet utgörs idag av en obebyggd bergssluttning. Bebyggelsen direkt intill markområdet utgörs av två friliggande hus i söder, Gröndals kyrka i norr och flerbostadshuset på Sannadalshöjden ovanför Lövholmsvägen i öster. Den dominerande bebyggelsetypen i markanvisningsområdets närområde är lägenheter i flerbostadshus.



Markanvisningsområdet vid Lövholmsvägen, ortofoto



I stadsdelen Gröndal, där markområdet ligger, utgörs per den 31 december 2009 drygt 99 % av bostäderna av flerbostadshus och knappt 1 % av bostäderna av småhus. I flerbostadshusen i Hägersten-Liljeholmens stadsdelsnämndsområde var 48 % av lägenheterna i flerbostadshusen upplåtna med hyresrätt och 52 % med bostadsrätt per den 31 december 2009. Av samtliga bostäder i stadsdelsnämndsområdet utgjordes 19 % av 1 rum och kök, 39 % av 2 rum och kök, 25 % av 3 rum och kök, 11 % av 4 rum och kök och 6 % av 5 eller flera rum och kök per den 31 december 2009 (källa: www.uskab.se).

Inom stadsdelen Gröndal markanvisade exploateringsnämnden i beslut den 16 juni 2007 mark för bostäder inom delar av fastigheterna Gröndal 1:1 och Gröndal 1:16 till ByggVesta Bo AB. Stadsbyggnadsnämnden antog för detta projekt en startpromemoria för detaljplaneläggning den 14 maj 2009.

### **Tidigare beslut**

Detta är första beslutstillfället för exploateringsnämnden i detta ärende. Markanvisningsansökningar har inte tidigare inkommit för det aktuella området. Stadsbyggnadsnämnden har inte haft ärendet för beslut avseende planläggning.

### **Utbyggnadsförslag**

Förslaget innehåller nybyggnation av ca 60 lägenheter i tre flerbostadshus placerade i bergsslutningen längs med Lövholmsvägen. Husen föreslås uppföras i fem våningar inklusive entréplan. Parkering anordnas i garage. Bolaget avser upplåta bostäderna med bostadsrätt eller äganderätt. Exploateringsinnehåll och utformning kommer att prövas i sedvanlig ordning i detaljplaneprocessen.

### **Förslag till markanvisning**

Markanvisning sker enligt de principer som exploateringsnämnden angivit i sitt beslut om stadens markanvisningspolicy. Markanvisningen gäller under två år från exploateringsnämndens beslut.

Bolaget ska efter fastighetsbildning förvärva de delar av exploateringsområdet som utgör kvartersmark. Kvartersmarken kommer att säljas till Bolaget för 9 300 kr/kvm ljus BTA. Köpeskillningens storlek skall regleras efter ett index baserat på prisutvecklingen för bostadsrätter i söderorts närförorter för tiden mellan värdetidpunkten och tillträdesdagen.

Bolaget skall bekosta samtliga projekterings- och utredningskostnader som krävs för arbetet med detaljplanen. Bolaget bekostar också lagfart samt anslutningsavgifter för VA.

Expertrådet kommer att behandla ärendet den 1 december 2010, dnr E2010-384-1158.

Bolaget har de senaste åren fått sammanlagt sex markanvisningar: 150 lägenheter vid Spånga station i Spånga, 300 lägenheter vid Ågesta Broväg i Farsta, 70 lägenheter vid Skärmarbrinks tunnelbanestation i Hammarbyhöjden, 90 lägenheter vid Grycksbovägen i Svedmyra, 60 lägenheter vid Kamrerarvägen i Hägerstensåsen samt 100 lägenheter vid Östrandsvägen i Stureby.

## **Konsekvenser**

### **-Ekonomi**

Den tänkta exploateringen bedöms ge överskott till staden genom inkomsterna från markförsäljningen. Stadens kostnader i projektet utgörs främst av projektadministration. All ekonomisk risk avseende Bolagets del av projekteringen åvilar Bolaget. Även staden har risk för förgävesprojektering, vilken staden själv står för.

Stadens utgifter för exploateringen finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget och medel för detta kommer att begäras i kommande budgetarbete. Utgifterna bedöms inte bli högre än att inriktningsbeslut och genomförandebeslut kan tas på delegation inom kontoret. De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens ansvarsområde bedöms inte öka mer än marginellt. För Hägersten-Liljeholmens stadsdelsnämnd beräknas drift- och underhållskostnaderna inte heller öka mer än marginellt.

### **-Tidig miljöbedömning**

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning enligt den metod som gatu- och fastighetsnämnden antagit och godkänt. De miljökonsekvenser som bör utredas vidare vid planering av bebyggelsen är främst buller från närliggande vägar samt möjligheterna till lokalt omhändertagande av dagvatten. Utöver viss ökad trafik och parkering intill exploateringsområdet bedömer kontoret i övrigt inte att den planerade bebyggelsen kommer att medföra några betydande miljökonsekvenser för närområdet.



### **-Kompensation för ianspråktagen grönyta**

Det föreslagna bebyggelseområdet ligger i en brant bergssluttning belägen mellan Lövholmsvägen och det befintliga bostadsområdet på Sannadalshöjden. Området har idag inget särskilt rekreations- eller landskapsvärde och bedöms kunna tas i anspråk för bebyggelse. Som eventuell kompensation för att grönytor tas i anspråk föreslås att den stadsdelsövergripande grönstrukturen kartläggs i samband med det kommande planeringsarbetet för att utreda om det i stadsdelen finns parkområden där åtgärder för att förstärka ekologiska och sociala värden behövs. Den befintliga gångvägsförbindelsen mellan Lövholmsvägen och Sannadalshöjden byggs om i samband med exploateringen.

### **- Tillgänglighet**

Den nya bebyggelsen ligger i en sluttning och har bitvis betydande höjdskillnader. Direkt tillgängliga entréer till de nya byggnaderna anordnas både från gata och från parkeringsgarage för att göra byggnaderna tillgängliga för personer med funktionshinder. Exploateringen skall genomföras enligt stadens riktlinjer för utformning av ute- och inomhusmiljön – ”Stockholm – en stad för alla”.

### **-Måluppfyllelse**

Projektet överensstämmer med stadens mål om att verka för att öka bostadsbyggandet i Stockholm och bidrar till att uppfylla visionen Ett Stockholm i världsklass – Vision 2030 – Strategisk inriktning.

### **-Näringsliv och jobb i regionen**

Kontoret bedömer att projektet har en viss positiv påverkan på näringslivet i regionen och att projektet innebär att nya arbetstillfällen skapas under byggtiden.

### **-Påverkan på barn**

Den föreslagna bebyggelsen innebär uppförande av bostäder i närheten av en genomfartsgata. I det fortsatta planeringsarbetet är det angeläget att såväl bostadsområdet som den intilliggande gatu- och trafikmiljön ges en för barn trafiksäker utformning. De barn som växer upp i den nya bebyggelsen kommer att ha nära till den intilliggande Sannadalsparken direkt norr om bebyggelsen och till sjön Trekanten, där möjlighet finns till rekreation, sport och lek.

### **Genomförande och tidplan**

Projektet har en preliminär och översiktlig tidplan. Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att pågå i ca två år. Mot denna bakgrund bedöms Bolagets byggstart ske under andra halvåret år 2013 och första inflyttning år 2015.



I samband med att överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark ska träffas med Bolaget ska exploateringsnämnden fatta ett beslut om överlåtelse av marken, preliminärt andra halvåret 2012.

Inriktningsbeslut och genomförandebeslut bedöms kunna fattas av kontoret på delegation.

### **Samråd och information till andra förvaltningar**

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret och informerat stadsdelsförvaltningen. Stadsbyggnadskontoret ställer sig positiva till förslaget som bedöms kunna bidra till en ökad stadsmässighet för Lövholmsvägen, under förutsättning att förslaget utformas på ett sådant sätt att den nya bebyggelsen anpassas höjdmässigt och gestaltningsmässigt till befintlig intilliggande bebyggelse och terrängförhållandena på platsen.

### **Planbeställning**

Den av kontoret föreslagna exploateringen ställer krav på en ny detaljplan. Bolaget ska teckna planavtal med stadsbyggnadskontoret.

### **Kontorets synpunkter och förslag**

Den föreslagna exploateringen innebär att en obebyggd bergssluttning belägen mellan befintlig bebyggelse, gata och gångstråk tas i anspråk. Kontoret har bedömt att området inte har något särskilt rekreations- eller landskapsvärde och därför bör kunna tas i anspråk för bebyggelse. Kontoret anser att projektet har goda förutsättningar att skapa bra bostadsmiljöer i ett attraktivt och kollektivtrafikhärläge.

Projektet bedöms inte innebära några större åtaganden eller risker för stadens del. De översiktliga kostnadsbedömningar som gjorts i detta skede pekar på att inkomsterna klart bedöms överstiga utgifterna medförande ett överskott till staden.

**Slut**