

**Handläggare**  
Sara Widell  
08-508 264 83

**Till**  
Exploateringsnämnden  
2013-10-17

## **Överenskommelse om exploatering med försäljning, för bostäder inom fastigheten Liljeholmen 1:1 i Gröndal med JM AB Genomförandebeslut**

### **Förslag till beslut**

1. Exploateringsnämnden godkänner genomförandet av exploatering inom Liljeholmen 1:1 omfattande investeringsutgifter om ca 30 mnkr och ger kontoret i uppdrag att genomföra projektet.
2. Exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att träffa överenskommelse om exploatering mellan exploateringsnämnden och JM AB avseende Liljeholmen 1:1 och träffa erforderliga avtal med en försäljningsinkomst om cirka 69 mnkr enligt vad som anges i kontorets tjänsteutlåtande.

Krister Schultz  
Förvaltningschef

Gunnar Jensen  
Avdelningschef

**Exploateringskontoret**  
Avdelningen för Projektutveckling

Fleminggatan 4  
Box 8189  
104 20 Stockholm  
Telefon 08-508 264 83  
Växel 08-508 276 00  
sara.widell@stockholm.se  
exploateringskontoret@stockholm.se  
Org nr 212000-0142  
stockholm.se/exploateringskontoret

Sara Lundén  
Enhetschef

## Sammanfattning

Projektet Lövholmsvägen innebär uppförande av ca 58 nya bostäder inom ett område beläget invid Lövholmsvägen i Gröndal strax söder om Gröndals kyrka. En ny detaljplan för området antogs i Stadsbyggnadsnämnden den 18 april 2013. Planområdet är idag en kuperad naturslänt. Bebyggelsen direkt intill markområdet utgörs av två friliggande hus i söder, Gröndals kyrka i norr och flerbostadshusen på Sannadalshöjden ovanför Lövholmsvägen i öster. Den dominerande bebyggelsestypen i områdets närområde är lägenheter i flerbostadshus.

När exploateringen genomförs bygger staden om gång- och cykelvägen på andra sidan om Lövholmsvägen då cykelvägen är utpekad som pendlingsstråk i Stockholms stads nya cykelplan.

Kontoret har upprättat förslag till överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark som följer kontorets mall för den här typen av projekt.

Den nya bebyggelsen bedöms kunna påbörjas, under förutsättning att detaljplanen vinner laga kraft, tidigast år 2014. Uppförandet av de nya bostäderna och stadens arbeten på allmän platsmark uppskattas pågå åtminstone fram till år 2016. För projektets genomförande föreslås nämnden godkänna genomförandebeslut innefattande investeringsutgifter avseende främst ny- och ombyggnad av gc-väg samt omläggning av ledningar.

Investeringsanalysen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar ett positivt nettonuvärde om 33 mnkr. De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 30 mnkr. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 197 %. Försäljningsinkomster beräknas till 69 mnkr. Expertrådet har godkänt ärendet 2010-12-01.

Projektet stämmer väl överens med översiktsplanens mål. Gröndal ingår i Promenadstadens strategi 1 om den centrala stadens utvidgning. Ca 58 nya bostäder tillskapas, en ombyggnad av gång- och cykelväg samt parkåtgärder utförs samtidigt som projektet ger ett ekonomiskt överskott till staden.

## Bakgrund till överenskommelsen

Projektområdet är beläget öster om Lövholmsvägen mellan Gröndalsvägen och Blommensbergsvägen och består av del av fastigheten Liljeholmen 1:1. Läget åskådliggörs i översiktskartan nedan.



*Översiktskarta som visar planområdets läge*

Enligt detaljplaneförslaget skall planområdets nya användning vara bostadsändamål. Kommersiella lokaler kommer att kunna inrymmas i del av bottenvåningen på det norra bostadshuset. Totalt kommer ca 58 nya bostadslägenheter att byggas.

Den nya bebyggelsen kommer att uppföras på mark som överläts till JM AB. Under förutsättning att detaljplanen vinner laga kraft bedöms exploateringen tidigast kunna påbörjas under andra halvåret 2014 och preliminärt pågå fram till år 2017. En illustration av den kommande bebyggelsen återges nedan.



*Illustration, vy från nordväst, ÅWL arkitekter*



*Illustration , vy från norr med allmän trappa till vänster och Lövholmsvägen till höger i bild. ÅWL arkitekter*

### **Tidigare beslut**

Exploateringsnämnden beslutade 2010-12-09 att anvisa marken till JM AB.

Detaljplanen har antagits i Stadsbyggnadsnämnden 2013-04-18.

### **Överenskommelse om exploatering**

Kontoret har upprättat en överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark inom område vid Lövholmsvägen, vilken har godkänts och undertecknats av JM AB. Överenskommelsen om

exploatering med överlåtelse av mark följer kontorets mall för den här typen av projekt och reglerar bl.a. följande frågor:

- JM AB köper mark av Staden och uppför de bostadsrättslägenheter som ska genomföras inom projektet.

- Bolaget ansvarar för och bekostar all bebyggelse inom kvartersmark.

- Staden ombesörjer omläggning av de ledningar som måste flyttas på grund av exploateringen.

Den marköverlåtelse som genomförs till JM AB för uppförande av bostadsrättslägenheter baseras på en överenskommen prisnivå om 9 300 kr/kvm ljus BTA vid värdetidpunkten 2010-10.

Expertrådet har godkänt ärendet 2010-12-01, (dnr E2010-384-1158).

### **Ekonomiska konsekvenser för staden**

I detta ärende uppgår investeringen till ca 30 mnkr. Kontoret redovisar här de ekonomiska förutsättningarna för projektet enligt nuvärdesmetoden och vilka budgetkonsekvenser projektet medför.

### **Resultat av investeringsanalys enligt nuvärdesmetoden**

Investeringsanalysen enligt nuvärdesmetoden tar hänsyn till kommande investeringar fr.o.m. beslutstillfället i löpande priser och beaktar de ekonomiska konsekvenserna både för investeringar, driftkostnader och intäkter.

Investeringsanalysen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar ett positivt nettonuvärde om 33 mnkr motsvarande 563000 kr/ekvivalent lägenhet<sup>1</sup>.

Nuvärdet bedöms vara i nivå med genomsnittet för liknande exploateringar på andra håll i staden.

Marken kommer att säljas. Exploateringsgraden uppgår till 2,03.

---

<sup>1</sup> Ekvivalent lägenhet motsvarar den sammanlagda tillkommande ytan (BTA) för bostäder, kommersiella lokaler etc. dividerat med 100 (en lägenhet motsvarar 100 kvm BTA).

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till ca 30 mnkr, varav 0,2 mnkr är utgifter före år 2013, dvs. redan nedlagda utgifter. Utgifterna avser främst ombyggnation av gc-väg inklusive ledningsflytt. Försäljningsinkomster beräknas till 69 mnkr och reavinsten beräknas uppgå till 69 mnkr. Byggherren ska stå för plankostnader och VA-anslutning.

Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 466 000 kr i fast prisnivå. En jämförelse visar att omfattningen överensstämmer med genomsnittlig erfarenhetsmässig nettoexploateringsutgift för andra motsvarande projekt inom staden. Detta nyckeltal visar projektets nettoutgifter inkl. redan nedlagda utgifter. Projektets täckningsgrad inkl. nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 197 %.

All ekonomisk risk avseende byggherrens del av projekteringen står bolaget för. Staden har risk för förgävesprojektering.

## Budgetkonsekvenser

### Investeringsbudget och försäljningsinkomster

Investeringsutgifterna för projektet beräknas till ca 30 mnkr. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

<b>Budgetkonsekvenser</b>	<b>Ack</b>						
<b>Investering</b>	<b>t.o.m.</b>						
<b>Mnkr</b>	<b>2012</b>	<b>2013</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>	<b>Senare</b>	<b>Totalt</b>
Utgifter inkl. förvärv (-)	-0,2	-1,8	-4,5	-12,5	-11,0	0,0	-29,9
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Nettoutgift (-) /-inkomst</b>	<b>-0,2</b>	<b>-1,8</b>	<b>-4,5</b>	<b>-12,5</b>	<b>-11,0</b>	<b>0,0</b>	<b>-29,9</b>
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	69,3	0,0	0,0	0,0	69,3

Stadens utgifter/inkomster för exploatering bedöms kunna finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget för år 2013. Behov av medel för åren därefter får beaktas i nämndens kommande budgetarbete.

## Driftbudget

Projektet bedöms påverka stadens och nämndens resultat enligt nedanstående tabell.

Budgetkonsekvenser							
Drift							
Mnkr	2013	2014	2015	2016	2017	Senare	Kom- mentar
<b>Resultatpåverkan ExplN</b>							
Löpande intäkter/kostnader	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max 0	
Internränta	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max - 0,7	
Avskrivningar	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max - 0,9	år 2018
Reavinster/förluster	0,0	69,0	0,0	0,0	0,0	0,0	totalt 69
<b>Summa resultatpåverkan nämnd</b>	<b>0,0</b>	<b>69,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>		
<b>Resultatpåverkan TRN+SDN</b>							
Driftskostnader TRN+SDN	0,0	-0,1	-0,1	-0,1	-0,1	mellan - 0,1 och - 0,2	
Underhållskostnader trafiknämnden	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	mellan 0 och -0,2	
<b>Summa resultatpåverkan TRN+SDN</b>	<b>0,0</b>	<b>-0,1</b>	<b>-0,1</b>	<b>-0,1</b>	<b>-0,1</b>		

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden beräknas efter genomförandet uppgå till ca 0,1 mnkr. Kapitalkostnaderna för exploateringsnämnden beräknas uppgå till ca 1,6 mnkr det första året och minskar därefter något genom avskrivningar. Reavinsten beräknas uppgå till ca 69 mnkr.

## Ekonomiska osäkerheter

Projektet kan dra ut på tiden p.g.a. överklaganden av detaljplanen. En förskjuten tidplan medför risker för ökade indexkostnader. Kostnadsuppskattningen för ombyggnation av gc-vägen är osäker då projektering ännu ej är utförd.

## Slutsats-ekonomi

Projektet visar ett positivt nettonuvärde och medför en godtagbar ekonomisk risk för stadens del.

Investeringsanalysen visar på ett positivt resultat för staden. Med de förutsättningar som den aktuella exploateringen genomförs under, i förhållandevis okomplicerade markförhållanden men samtidigt i ett läge nära stadens centrala delar, är det positiva resultatet i nivå med genomsnittet för liknande exploateringar på andra håll i staden.

Stadens utgifter för exploatering bedöms kunna finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget.

## **Hur projektet uppfyller stadens mål**

### **Bostadsbebyggelse**

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.

Projektet möjliggör ca 58 bostäder i ett attraktivt läge med närhet till kommunikationer och service. En fortsatt förtätning med bostäder och verksamheter ska ske så att den höga tillgängligheten kan tas tillvara och möjligheterna att stärka kopplingarna mellan olika stadsdelar kan utnyttjas. Det övergripande målet är att skapa en tätare, sammanhållen, mer mångsidig och levande stadsmiljö där det finns förutsättningar till ett bredare utbud av bostäder, verksamheter, service, kultur, upplevelser etc.

### **Lokaler**

I ett av de nya husen finns lokal inrymd för kontor eller bostadsrättsföreningens lokal.

### **Miljö**

För projektet finns en miljöbedömning enligt den metod som gatu- och fastighetsnämnden antagit och godkänt. De miljökonsekvenser som kommer att beaktas vidare under genomförandet av projektet är hur befintlig skyddsvärd vegetation på bästa sätt kan skyddas under exploateringen, hantering av eventuella markföroreningar från tidigare verksamheter samt hur dagvatten på bästa sätt kan omhändertas inom den nya bebyggelsen.



## Kompensation för ianspråktagen grönyta

Det föreslagna bebyggelseområdet ligger i en 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. En utredning av den stadsdelsövergripande grönstrukturen har utförts i samarbete med Trafikkontoret och Hägersten-Liljeholmens stadsdelsförvaltning. I samband med projektets genomförande planeras en komplettering av Doftparken som är en del av Fruktleksparken, med äldregym, boule och sittplatser. Även en upprustning och komplettering av befintlig allmän närlekplats vid Sannadalsplatån planeras att bekostas av projektet.

## Energihushållning

Bolaget har förbundit sig att vid projektering och byggande inom Liljeholmen 1:1 uppfylla krav samt eftersträva mål enligt exploateringsnämndens verksamhetsmål för miljö ”Energieffektiva lösningar och val av förnybara energislag i nybyggnadsprojekt” taget i exploateringsnämnden 2009-12-17.

## 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”.

## Påverkan på barn

Lövholmsvägen är skolväg för många barn vilket gör att trafiksäkerheten är viktig. Detaljplanen påverkar inte gång- och cykelvägen på södra sidan om Lövholmsvägen. En upprustning kommer ske av gång- och cykelvägen i och med att cykelvägen är utpekad som pendlingsstråk i Stockholms stads nya cykelplan. Detta arbete ligger dock utanför detaljplanen. Bebyggelse längs vägen kommer leda till lägre hastigheter vilket är bra för trafiksäkerheten. De barn som växer upp i den nya bebyggelsen kommer att ha nära till Sannadalsparken och sjön Trekanten, där möjlighet finns till rekreation, sport och lek.

## **Genomförandefrågor**

### **Tidplan**

Bolaget planerar sin byggstart till andra halvåret 2014 förutsatt att detaljplanen vinner laga kraft och första inflyttning bedöms till år 2016.

### **Risker och osäkerheter**

Byggherren ansvarar för och bekostar genomförandet av detaljplanen. Staden ansvarar för genomförandet av ny gång- och cykelväg. Osäkerheten i tidplanen är relativt stor och beror främst på risken för fortsatta överklaganden.

### **Information till andra förvaltningar**

Planhandlingar för projektet har utarbetats av stadsbyggnadskontoret i samråd med exploateringskontoret, trafikkontoret och Hägersten-Liljeholmens stadsdelsförvaltning. Detaljplanen har presenterats för boende i området och övriga sakägare genom samråd och utställning, då synpunkter på utbyggnadsförslaget har kunnat lämnas.

### **Kontorets sammanfattande bedömning**

Exploateringen vid Lövholmsvägen ger ett tillskott om ca 58 lägenheter. Projektekonomi är god och projektet ger ett överskott till staden. Projektet tillskapar nya lägenheter i ett attraktivt läge med närhet till kommunikationer och service utan att medföra någon betydande inverkan på landskaps- eller naturmiljövärden. Projektet bidrar på ett mycket positivt sätt till en ökad stadsmässighet längs Lövholmsvägen.

### **Slut**