

**Handläggare**  
Ebba von Platen  
08-508 266 04

**Till**  
Exploateringsnämnden  
2023-02-23

## **Slutredovisning av utbyggnad för bostäder och förskola inom fastigheten Liljeholmen 1:1 m.fl vid Nybohovsbacken i Liljeholmen med Besqab, AB Svenska Bostäder och Skolfastigheter i Stockholm AB**

### **Förslag till beslut**

Exploateringsnämnden godkänner slutredovisningen av utbyggnad för bostäder och förskola inom fastigheten Liljeholmen 1:1 m.fl vid Nybohovsbacken i Liljeholmen.

Thomas Andersson  
Förvaltningschef

Eleonor Eklind Forslin  
Avdelningschef

### **Sammanfattning**

I januari 2008 anvisades mark för bostäder inom del av stadens fastighet Liljeholmen 1:1 vid Nybohovsbacken till Besqab och Svenska Bostäder. Se inringat område i bild 1 nedan. Detaljplanen för Nybohovsbacken, del av Liljeholmen 1:1 m.fl. som vann laga kraft i augusti 2013 har möjliggjort för 180 nya bostäder på bägge sidor om Nybohovsbacken samt en ny förskola med åtta avdelningar.

I juni 2014 togs ett genomförandebeslut i kommunfullmäktige omfattande investeringsutgifter om 71,0 mnkr. Investeringsutgifterna bestod bl.a. av ombyggnation av den befintliga Nybohovsgatan, ledningsomläggningar, en ny kvartersgata till den nya förskolan, ny park norr om Nybohovsbacken, ny lekplats mellan husen samt ombyggnation och upprustning av gångvägsförbindelsen och trappor ned till Trekantsparken.

I kommunfullmäktige januari 2017 togs ett reviderat genomförandebeslut med investeringsutgifter om totalt 115,0 mnkr. Fördyringen om 44,0 mnkr orsakades främst av den etappvisa utbyggnaden av området vad gäller utbyggnaden av gata. Stadens arbeten behövdes delas upp i fler etappen än initialt planerat. Arbetena försenades och var svåra att samordna med byggaktörernas entreprenad. Fördyringar orsakades också av att projektet krävde försiktig bergsborttagning i nära anslutning till befintlig bergbana och utöver det problem med spontning.

Staden har i projektet överlåtit mark till Besqab för sammanlagt 113,3 mnkr som på marken uppfört 90 bostadsrätter. Staden har även upplåtit mark med tomträtt till Svenska Bostäder för uppförandet av 90 hyresrätter och till SISAB för byggnation av förskolan. Den årliga avgälden för hyresrätterna och förskolan uppgår till sammanlagt ca 1,1 mnkr.

I projektet uppgår de slutliga investeringsutgifterna till 161,3 mnkr, vilket innebär en fördyring om 46,3 mnkr mot det reviderade genomförandebeslutet. Förskjutningar i tidplan och fortsatta samarbetsproblem på grund av tidigare problem i projektet fortsatte genomsyra hela genomförandet. Utbyggnaden av gata behövde även under genomförandet ta extra hänsyn och vidta säkerhetsåtgärder till tekniska risker på grund av exploatering ovan tunnelbanan, i närheten till Nybohovsbergets hiss bana, i närheten av en likriktarstation och en av Stockholm Vattens huvudvattenledningar. De sammanlagda inkomsterna uppgår till 12,7 mnkr, vilket i huvudsak utgörs av ersättningar för nyförläggning av ledningar.

## **Bakgrund**

Projektet är beläget sydväst om Liljeholmenstorget på den norra sidan av Nybohovsberget. Projektområdet läge åskådliggörs i översigtskartan nedan.



*Bild 1: Nybohovsberget, översiktskarta med projektområdet inringat*

I februari 2008 anvisades mark för ca 180 bostäder till Svenska Bostäder och Besqab inom det nu aktuella området. Detaljplanen för Nybohovsbacken, del av Liljeholmen 1:1 m.fl. P2008–01165, vann laga kraft i augusti 2013. Syftet med planen var att möjliggöra en komplettering av bebyggelsen i Nybohov med flerbostadshus på båda sidor om Nybohovsbacken, en ny förskola samt att utveckla den offentliga miljön med en mer stadsmässig, trygg och trivsamt gata och park.

Inom detaljplanen har 14 bostadshus byggts innehållande ca 90 bostadsrätter och 90 hyresrätter och med verksamhetslokaler i bottenvåning. Detaljplanen har även möjliggjort för en ny park, ny lekplats, förbättrade gångvägsförbindelser och trappor till Trekantsparken, och en ny förskola med åtta avdelningar.



*Utsnitt ur detaljplanekartan*

Ett genomförandebeslut med investeringsutgifter om 71,0 mnkr godkändes i kommunfullmäktige juni 2014. Förutom investeringar i gata, gångförbindelser med trappor, park och lekplats så omfattade investeringsutgifterna ledningsomläggningar och en ny kvartersgata till den nya förskolan.

I januari 2017 godkändes ett reviderat genomförandebeslut i kommunfullmäktige med ökade investeringsutgifter om ca 44,0 mnkr. De sammanlagda investeringsutgifterna beräknades då bli 115,0 mnkr. Trots ökade utgifter beräknades projektet ändå ge ett överskott till staden med en täckningsgrad om 123,0 %. Fördyringarna berodde främst på förseningar i stadens entreprenad som blev överklagad och att projektet fick delas upp i fler etapper än ursprungligen planerat, vilket även medförde samordningsproblem med byggherrarnas entreprenader. Fördyringar berodde även på att bergsborttagningen i anslutning till bergbanan och ovan tunnelbanan behövdes göras mekaniskt, samt på oförutsedda behov med spontning.

I projektet sålde staden mark för 113,3 mnkr till Besqab för uppförande av bostadsrättslägenheterna. Staden har även upplåtit mark med tomträtt till Svenska Bostäder för uppförande av hyresrättslägenheter, och till SISAB för uppförande av förskola. Bolagen har ansvarat för och bekostat all bebyggelse inom kvartersmark. Staden har ansvarat och bekostat för utbyggnad av all allmän plats.

Projektets nettonuvärde beräknades vid tidpunkten för det ursprungliga genomförandebeslutet till 57,0 mnkr, motsvarande 295 tkr per ekvivalent lägenhet. Motsvarande nettonuvärde (inkl. historiskt nettokassaflöde) beräknades efter det reviderade genomförandebeslutet till 28,0 mnkr motsvarande 146 tkr per ekvivalent lägenhet.

## **Projektbeskrivning och genomförande**

Bolagen har bekostat och ansvarat för projektering och bygg- och anläggningsarbeten inom kvartersmark samt återställande- och anslutningsarbeten till allmän plats. Staden har inom projektet ansvarat för projektering och genomförande av allmän plats inklusive gator, park med trappor, lekplats samt ledningsomläggning.

Enligt ursprunglig tidplan skulle grovplanering av gata inledas i augusti 2014 för att pågå till början av 2015 då de första

husbyggnationerna skulle startas. Eftersom upphandlingen av stadens entreprenad blev överklagad kunde stadens arbeten inte starta enligt tidplan vilket gjorde att husbyggnationen som inleddes 2015 fick byggas ut parallellt med grovplanering av gatan som pågick ända till 2017. Förskjutningar i tidplan gjorde att projektet fick delas upp i fler mindre etapper och skapade stora samordningsproblem med byggaktörernas entreprenader.

Stadens arbeten omfattade borttagning av berg och ledningsarbeten i nära anslutning till bergbanan och ovan tunnelbanan. På grund av den risk det medförde kunde berget inte sprängas bort utan fick tas bort mekaniskt. Man tvingades även göra flackare schaktslänter och använda spontkassetter.

Under projektets gång hittades även en felaktigt utförd och kvarsittande spont från bygget av Liljeholmstorget. För att kunna bygga kvartersgatan till den nya förskolan blev staden tvungen att anlägga en ny spont för att undvika ras, vilket även försköt tidplanen.

Förskolan Hovet öppnade sin verksamhet under våren 2016. Första inflyttningarna i bostadshusen skedde hösten 2017. Byggnationen av de två sista bostadshusen påbörjades i början av 2019 som var färdiga för inflytt till sommaren 2021. Sista finplaneringen av gata och övrig allmän plats gjordes mot slutet av 2021.

## **Måluppfyllelse**

### **Bostadsbebyggelse**

Exploateringskontoret bedömde inför genomförandet projektet utifrån Vision 2030 och mål i stadens budget. Projektet har tillfört 180 nya bostäder och överensstämmer med stadens mål om att bygga nya bostäder med blandade upplåtelseformer.

### **Miljö**

De miljökonsekvenser som främst beaktats under genomförandet av projektet har varit skydd av befintlig skyddsvärd vegetation, hantering av eventuella markföroreningar från tidigare verksamheter samt omhändertagande av dagvatten inom den nya bebyggelsen. I projektet påträffades mindre markföroreningar vid schaktarbeten för Svenska Bostäders hus. Sanering av dessa gjordes enligt riktlinjer.

## Kompensation för ianspråktagen grönyta

För delar av planområdet har obebyggda naturområden tagits i anspråk. Under projektet har en upprustning gjorts av naturområdet norr om den nya bebyggelsen ned mot sjön Trekanten med bland annat förbättrade gångförbindelser.

## Energihushållning

Bolagen fick innan genomförandet ta del av Stockholms stads program för miljöanpassat byggande. Användning av programmet var vid tidpunkten för markanvisningen frivillig.

## Tillgänglighet

Den nya bebyggelsen ligger i en sluttning och har bitvis betydande höjdskillnader. Entréer till de nya husen har tillgängliggjorts för personer med funktionshinder, både från gata och från parkering. Exploateringen genomfördes enligt stadens riktlinjer för utformning av ute- och inomhusmiljön – ”Stockholm – en stad för alla”.

Tillgängligheten till de intilliggande parkområdena har förbättrats genom att en ny gata anlagts vid förskolan och med nytt gångstråk och trappor ner till Trekantsparken. Den nya parken i södra delen av planområdet har också gjorts tillgänglig genom en entré från Nybohovsgränd.

## Påverkan på barn

Inom planområdet där förskolan placerades fanns tidigare en bollplan som nyttjades relativt lite. Området upplevdes även som bullerutsatt från Essingeden och otryggt. Strax innan aktuell detaljplan togs fram hade en fotbollsplan med konstgräs och en bollplan med grusyta färdigställts i den södra delen av Nybohovs bostadsområde. Dessa besöktes mer frekvent varför bollplanen inom planområdet bedömdes inte behövas och kunde bättre kompenseras med den nya parken med lektyta mellan husen i den södra delen av planområdet. I övrigt får de barn som växer upp i den nya bebyggelsen nära tillgång till det stora parkområdet direkt norr om bebyggelsen och till sjön Trekanten, med stora möjligheter till rekreation och lek.

## Konstnärlig utsmyckning

Ca 900 tkr av projektets investeringsutgifter har investerats i offentlig konstnärlig utsmyckning i samråd med Stockholm Konst. Sett till projektets initialt beräknade investeringsutgifter så motsvarar det mer än 1 % av projektets investeringsutgifter som ska avsättas för konst.

## Ekonomi

### Investering

De sammanlagda utgifterna uppgår till 161,3 mnkr vilket är en avvikelse om 46,3 mnkr mot reviderat genomförandebeslut. Utgifterna avser främst arbeten inom allmän plats gata, park och parkväg, ledningar samt projektering av dessa. De sammanlagda inkomsterna uppgår till 12,7 mnkr, vilket i huvudsak utgörs av ersättningar för nyförläggning av ledningar.

Marken inom projektet har sålts till Besqab för 113,3 mnkr och upplåtits med tomträtt till AB Svenska Bostäder och SISAB med en årlig tomträttsavgäld om 1,1 mnkr.

Nedanstående tabell redovisar de största avvikelserna i utfall jämfört med det reviderade genomförandebeslut som togs i kommunfullmäktige januari 2017.

<b>Utgifter</b>	<b>Utfall</b>	<b>Budget enligt reviderat genomförandebeslut</b>	<b>Avvikelse</b>
Anläggning allmän platsmark. Gata inkl. ledningar och belysning	87,9	71,7	16,2
Anläggning allmän platsmark. Park och parkväg	26,3	19,3	7
Allmän platsmark projektering inkl. beställarstöd och administration	19,3	15,3	4
Kvartersmark, serviser och sanering	2,3	0	2,3

Förseningar i tidplan och fortsatta samarbetsproblem på grund av tidigare problem fortsatte genomsyra hela genomförandet av projektet. Vid tidpunkten för det reviderade genomförandebeslutet beräknades allmän plats vara färdigutbyggd 2018, projektet blev färdigbyggt mot slutet av 2021. En fördyrande omständighet i utbyggnaden av gata var påträffandet av mer berg än beräknat, samt säkerhetsåtgärder och

varsam utbyggnad ovan tunnelbanan, i närheten till Nybohovsbergets hiss bana, en likriktarstation och en av Stockholm Vattens huvudvattenledningar.

Vid tidpunkten för det reviderade genomförandebeslutet var finplanering av gata ännu inte upphandlad. Kalkylen om 8,5 mnkr som tidigare tagits fram visade sig vara lägre än de anbud som kom in. I kombination med förseningar i finplaneringen samt flertalet ändringar och tillägg slutade finplaneringen på ca 19,0 mnkr. Skillnaden bestod mest av förseningarna och fortsatt samarbetsproblematik mellan stadens och byggherrarnas entreprenader.

Investeringsutgifter för parken och trappen ner till Trekanten blev ca 7,0 mnkr dyrare än beräknat. Upphandlingen efter reviderat genomförandebeslut blev överklagad. När den återupptogs blev inkomna anbud dyrare.

Utgifter för kvartersmark ökade med ca 2,3 mnkr på grund av serviser och marksanering som inte fanns med i det reviderade genomförandebeslutet.

Generella personal- och administrationskostnader har också ökat till följd av att projektet blivit mer tidskrävande.

## Drift

Drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområde som uppkommer till följd av genomförandet av projektet beräknas uppgå till 0,4 mnkr per år. Kapitalkostnaderna<sup>1</sup> uppgår till 2,7 mnkr per år och intäkterna för tomträttsavgälder till 1,2 mnkr per år.

## Riskfaktorer

I genomförandebeslutet identifierades en rad risker för genomförandet, framförallt vad gäller utbyggnation i närheten till känsliga anläggningar hos SL och Stockholm Vatten. Dessa hanterades under byggnation. Utgifter relaterade till dessa underskattades dock både vid genomförandebeslut och reviderat genomförandebeslut.

Risker för förseningar relaterat till den etappvisa utbyggnaden av projektet nämndes inte i genomförandebeslutet. Problemen med



samordning och förskjutningar i tidplan blev de mest fördyrande omständigheterna i projektet.

### **Exploateringskontorets förslag**

Kontoret föreslår att exploateringsnämnden godkänner slutredovisningen.

**Slut**