

Handläggare
Ebba von Platen
08-508 226 04

Till
Exploateringsnämnden
2026-06-11

Slutredovisning av utbyggnad för bostäder inom fastigheten Talgdanken 3 i Gröndal med JM AB

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden godkänner slutredovisningen av utbyggnad för bostäder inom fastigheten Talgdanken 3 i Gröndal med JM AB.

Sverker Henriksson
Biträdande förvaltningschef

Jenny Linné
Avdelningschef

Sammanfattning

Projekt Lövholmsvägen är ett bostadsprojekt som möjliggjort för 67 bostäder längs Lövholmsvägen i Gröndal.

Staden har stått för utbyggnad av all allmän plats inklusive ledningsomläggning och ombyggnad av gång- och cykelväg samt grönkompensationsåtgärder i närliggande parktytor.

Projektet hade som mål att bidra till att centrala Stockholm ska förstärkas och utvidgas. Detta uppfylldes bland annat genom att ge Lövholmsvägen en mer urban karaktär med bostadsbebyggelse och genom ombyggnad av den befintligt gång- och cykelvägen för att binda samman Gröndal med intilliggande stadsdelar samt att låta Lövholmsvägen bli en del av det regionala cykelstråket.

Exploateringskontoret
Projekt syd

Fleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 226 04
Växel 08-508 276 00
ebba.von.platen@stockholm.se
exploateringskontoret.expl@stockholm.se
Org nr 212000-0142
start.stockholm

Bostäderna var klara och inflyttade 2017 men projektets arbeten på allmän platsmark drog ut på tiden då SVOA hade större ledningsarbeten i Lövholmsvägen som behövde slutföras innan projektet kunde genomföra sina ombyggnadsarbeten. Stadens arbeten var färdiga 2023.

De sammanlagda utgifterna för projektet uppgår till 32,7 miljoner kronor och de sammanlagda inkomsterna inklusive försäljningsinkomster, uppgår till 89,8 miljoner kronor. Genomförandebeslutet omfattade utgifter om 30 miljoner kronor och inkomsterna bedömdes till 69 miljoner kronor. Sammantaget har projektet genomförts med ett bättre ekonomiskt utfall än i genomförandebeslutet.

Bakgrund

Staden har, i enlighet med översiktsplanen, under lång tid arbetat för att stärka och utvidga centrala Stockholm till att omfatta även närförorter. Utvecklingsstrategin innebär att stadsdelar i västra söderort planeras med samma förutsättningar som innerstaden avseende trafik, miljö och bebyggelsestäthet. Närförorternas omvandling till mer innerstadslika miljöer bidrar därmed till att utvidga innerstaden.

Som en del i denna utveckling beslutade exploateringsnämnden 2010-12-09 att anvisa mark för cirka 60 bostadsrätter till JM AB inom del av fastigheten Liljeholmen 1:1 i Gröndal. Platsen, som då bestod av en obebyggd bergsslänt, är belägen på den östra sidan om Lövholmsvägen mellan Gröndalsvägen och Blommensbergsvägen. På motsatt sida ligger Fågelsångens trädgårdsförening, en plats med odlingslotter och verksamma kolonister. Läget åskådliggörs i översiktskartan nedan.



Figur 1. Översiktskarta som visar projektområdet, markerat i blått.

Detaljplanen för projektet vann laga kraft 2013-11-15 och har möjliggjort uppförandet av ny bebyggelse bestående av tre flerfamiljshus med totalt 67 lägenheter. Detaljplanen möjliggjorde även kontor, handel, centrumverksamheter och bostadskomplement i bottenvåning mot allmän gata.

Projektet hade, i enlighet med stadens övergripande mål, som syfte att ge Lövholmsvägen en mer urban och sammanhållen stadsmiljö samt att stärka kopplingarna mellan Gröndal och närliggande stadsdelar. Detta skulle bidra till en tätare stadsstruktur och stärka Liljeholmens funktion som lokalt centrum.

Ett annat mål i projektet var att bidra till stadens planer för ökad tillgänglighet och framkomlighet och göra det enklare och säkrare att cykla i staden. Stadens främsta åtagande i projektet var att bygga om cykelvägen längs Lövholmsvägen till en del av det regionala cykelstråket.

I oktober 2013 tog exploateringsnämnden beslut om projektets genomförande. Projektet bedömdes då generera ett överskott till staden om 33 miljoner kronor, med utgifter om cirka 30 miljoner kronor och en täckningsgrad om 197 procent.

Projektbeskrivning och genomförande

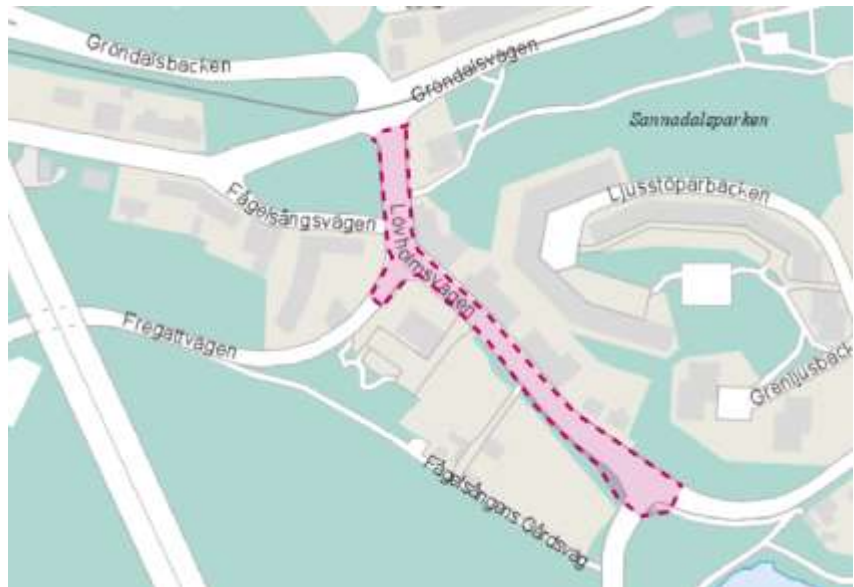
Projektet har genomförts enligt tidplanen nedan:

2010-12-09 Beslut om markanvisning i Exploateringsnämnden.
2013-04-18 Detaljplan antogs av Stadsbyggnadsnämnden.
2013-10-17 Genomförandebeslut i Exploateringsnämnden.
2014-11-15 Detaljplanen vann laga kraft.
2015–2017 Byggnation av kvartersmark och inflyttning.
2022–2023 Breddning av gång- och cykelväg längs Lövholmsvägen.

Inom detaljplanen uppfördes totalt 67 lägenheter upplåtna med bostadsrätt.

Staden genomförde arbeten i allmän platsmark i form av ny- och ombyggnad av gång- och cykelväg på södra sidan Lövholmsvägen samt omläggning av ledningar i gatan. Den nya gång- och cykelvägen har fått dubbelriktad cykelväg och

separerad gångbana. Omfattningen av stadens arbeten längs Lövholmsvägen illustreras i figuren nedan.



Figur 2. Omfattningen av stadens arbeten längs Lövholmsvägen

Arbetet med att bredda gång- och cykelvägen längs Lövholmsvägen startade i slutet av augusti 2022. Anledningen till att arbetena påbörjades så lång tid efter att kvartersmarken byggts ut var att projektet behövde invänta SVOA:s arbeten i Lövholmsvägen med att byta ut en större VA-ledning.

I och med breddningen av gång- och cykelvägen behövde flera träd och buskar längs Lövholmsvägen tas bort. Dessa har till största del ersatts med mindre träd. Eftersom slänten längs gatan är relativt brant kunde projektet inte plantera stora träd, då de riskerar att falla om de inte får tillräckligt jorddjup. Tre större träd planterades på platser där rätt förutsättningar fanns: ett valnötsträd, en skogslind och ett bergkörsbärsträd. Utöver detta planterades även flera mindre träd och buskar såsom syrener, rönnbärsapel, hassel, rosenapel, fläder och mullbär.

Projektet gjorde en relativt stor kommunikationsinsats med en befintlig koloniförening som angränsar till gatan och den nya gång- och cykelvägen. Föreningen var tvungen att lämna tillbaka en del av stadens mark som hade tagits i anspråk på grund av otydlig fastighetsgräns och föreningen hade även synpunkter på att träd måste tas bort mellan området med kolonilotter och den nya gång- och cykelvägen. Staden tog fram extra utredningar för att se över möjligheten att spara dessa träd vilket visades sig svårt

på grund av nya höjdsättningar samt att den nya gång- och cykelväg krävde en bredare vägsektion.

JM AB har ansvarat för utbyggnaden av kvartersmark inklusive allmäntillgängliga trappor som leder upp till Ljusstöparbacken ovanför de nya husen.

Måluppfyllelse

Miljö

Områdets natur- och rekreativvärden utreddes i ett tidigt skede. Detaljplanen utformades så att så många som möjligt av de inventerade välmående större träden skulle kunna bevaras. Området ingick i habitatnätverk för eklevande arter, men planläggningen, med den hänsyn som togs till befintliga värden på platsen, medförde att bebyggelsen endast påverkade habitatnätverket lokalt. Den bedömdes därför inte ha någon större påverkan på habitatnätverket för eklevande arter i stadsdelen Gröndal.

Trafik

Upprustningen av Lövholmsvägen har bidragit till att uppfylla målen i Stockholms stads cykelplan där berörd sträcka är utpekad som pendlingsstråk för cykel.

Bostadsbebyggelse

Projektet har bidragit till stadens mål om att öka bostadsbyggandet i Stockholm. Det har möjliggjort 67 bostäder i ett attraktivt läge med god tillgång till kollektivtrafik och service. Projektet har bidragit till att skapa en mer sammanhållen och levande stadsmiljö samt att stärka kopplingarna mellan omkringliggande stadsdelar.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

En utredning av den stadsdelsövergripande grönstrukturen utfördes i samarbete med Trafikkontoret och Hägersten-Liljeholmens stadsdelsförvaltning. I samband med projektets genomförande planerades för grönkompensationsåtgärder i Fruktleparken, med äldre gym, boule och sittplatser och en upprustning och komplettering av befintlig allmän närlekplats vid Sannadalsplatån. Åtgärderna genomfördes av stadsdelen respektive trafikkontoret 2015 - 2016 och bekostades av projektet. Investeringarna i Sannadalsplatån uppgick till 1 miljon kronor och investeringarna i Trekantsparken/Fruktleparken till cirka 800 tusen kronor.

Energiushållning

Bolaget förband 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

Projektet har bidragit till att främja framkomligheten bland gående och cyklister genom att bredda gång- och cykelvägen längs Lövholmsvägen. Den nya bostadsbebyggelsen är placerad i en sluttning och har bitvis betydande höjdskillnader. Flerbostadshuset och dess tillhörande utemiljöer har utformats som tillgängliga för personer med rörelsehinder och orienteringshandikapp.

Påverkan på barn

Kontoret bedömer att projektet haft en positiv påverkan på barn. Lövholmsvägen är skolväg för många barn vilket gör att trafiksäkerheten är viktig. Den upprustning som skett av gång- och cykelvägen har gjort stråket tryggare. Bebyggelse längs vägar leder generellt till lägre hastigheter vilket är bra för trafiksäkerheten och framförallt för barns trygghet. 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.

Ekonomi

Investering

De sammanlagda utgifterna uppgår till 32,7 miljoner kronor. Utgifterna avser främst projekterings- och genomförandeutgifter för gata och ledningar. Avvikelsen på 2,7 miljoner kronor mot genomförandebeslutet om 30 miljoner kronor beror främst på att man inte projekterade ombyggnad av gata innan genomförandebeslut togs. Avvikelsen beror även på att genomförandet försköts i tid med flera år.

Marken har sålts. Försäljningsinkomsterna uppgick till 88,4 miljoner kronor. Försäljningsinkomsterna var högre jämfört med vad som prognostiserades vid genomförandebeslutet. Skillnaden beror på att en något högre bygggrätt (cirka 200 kvm ljus BTA) kunde tillskapas inom detaljplanen men framförallt på grund av indexuppräknning av priset vid tillträdet av

kvartersmarken (11 804 kr/kvm ljus BTA istället för 9 300 kr/kvm ljus BTA).

De sammanlagda investeringsinkomsterna uppgick till 1,4 miljoner kronor varav huvuddelen utgörs av ersättning från ledningsägare för markarbeten gällande förläggning ledningar. Nedanstående tabell redovisar i miljoner kronor utfallet jämfört med genomförandebeslutet.

Utgifter	Utfall (mkr)	Budget enligt genomförandebeslut (mkr)	Avvikelse (mkr)
Projektering, utredning m.m	10,8	2,9	7,6
Anläggningsarbeten totalt	21,7	23,8	-2,1
- Gata	10,9	16	-5,1
- Park	1,8	2,5	-0,7
- Belysning	0,43	2,1	-1,67
- Iordningställande av mark /ledningsarbeten	7,6	2	5,6
- Byggledning	0,9	1,2	-0,3
Övrigt (besiktning med mera)	0,15	0,31	-0,16
Totalt	32,7	27 (indexuppräknat 29,9)	5,7 (indexuppräknat 2,8)
Inkomster			
Försäljningsinkomster	-88,4	-69,3	-19,1
Investeringsinkomster	-1,4	0	-1,4

Drift

Drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområde som uppkommer till följd av genomförandet av projektet beräknas uppgå till cirka 0,1 miljoner kronor per år. Kapitalkostnaderna¹ uppgår till 1 466 460 miljoner kronor per år.

Riskfaktorer

Tidigt identifierade risker i projektet utgjorde osäkerheter i tidplanen och risk för fortsatta överklaganden av detaljplanen. En förskjuten tidplan ansågs riskera att öka investeringsutgifter på grund av dyrare priser. Kostnadsuppskattningen för ombyggnaden av gång- och cykelvägen ansågs osäker då projektering inte var färdigställd vid genomförandebeslut. Icke färdigställda handlingar för ombyggnad ledde till ökade utgifter för utredning och projektering av gång- och cykelvägen. Däremot ledde inte tidplanens förskjutning till ökade utgifter i någon större omfattning för anläggningsarbetena för ombyggnad av gång- och cykelvägen.

Exploateringskontorets förslag

Kontoret föreslår att exploateringsnämnden godkänner slutredovisningen.

Slut