

**Handläggare**  
Karl Gylje  
08-508 264 82

**Till**  
Exploateringsnämnden  
2024-06-13

## **Slutredovisning av projekt Bryggvägen inom fastigheterna Paddeln 1 med flera i Gröndal med ByggVesta med flera.**

### **Förslag till beslut**

Exploateringsnämnden godkänner slutredovisningen av projekt Bryggvägen inom fastigheterna Paddeln 1, Spinnakern 1 & 2, Rundhultet 1, Durken 1, Storseglet 3, 5, 6 i Gröndal med Alm Equity, Aros Bostad, Bonava, ByggVesta och Genova

Sverker Henriksson  
Biträdande förvaltningschef

Eleonor Eklind Forslin  
Avdelningschef

Ebba von Platen  
Enhetschef

**Exploateringskontoret**  
Projektutveckling Söderort

Fleminggatan 4  
Box 8189  
104 20 Stockholm  
Telefon 08-508 266 70  
Växel 08-508 276 00  
mauritz.ericson.montgomery@stockholm.se  
exploateringskontoret@stockholm.se  
Org nr 212000-0142  
start.stockholm

## Sammanfattning

Projekt Bryggvägen är ett bostadsprojekt som möjliggjort för cirka 430 bostäder och en förskola i Gröndal, vid Essingesundet intill Essingeleden. 135 bostäder har uppförts på stadens mark och utav dessa har 83 upplåtits som hyresrätter. Resterande bostäder är byggda inom privatägda fastigheter.

Staden har stått för utbyggnad av all allmän plats inklusive ledningsomläggning, gata, bryggor, strandpromenad och vistelseytor vid vattnet samt en ny park och ny lekpark. Det privata fastighetsägarna har ersatt staden för delar av investeringarna i allmän plats genom exploateringsbidrag.

Projektets genomförande har präglats av svårigheter bland annat på grund av utmaningar med att samordna många byggaktörer. Projektet blev också mer komplext och tidskrävande än vad kontoret förutsåg vid genomförandebeslutet år 2013, med stora utgiftsökningar som följd vilket föranledde ett reviderat genomförandebeslut som togs av kommunfullmäktige 2018.

Projektet vidtog en rad åtgärder under genomförandet, till exempel att upprätta ett logistikcenter och ändra tidplanen för produktionsstart av bostadskvarteren, för att nå en förbättrad samordning. Även om dessa åtgärder säkrade projektets framdrift fortsatte investeringsutgifterna att överskrida senaste beslut.

De sammanlagda utgifterna för projektet uppgår till 164,3 miljoner kronor. Projektet slutredovisas med ett negativt resultat om 26,4 miljoner kronor exklusive löpande intäkter från årliga tomträttsavgälder.

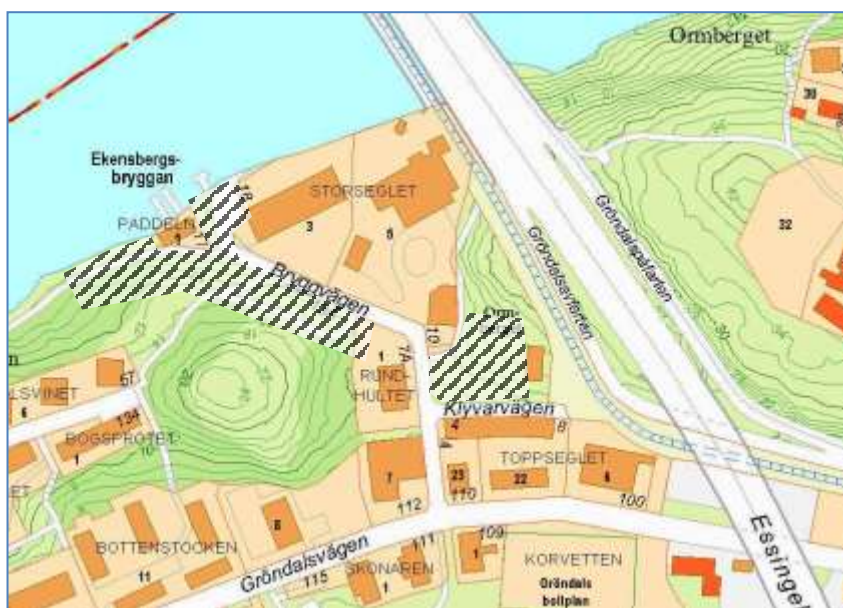
## Bakgrund

Staden har sedan många år arbetat med en utveckling av staden emellan stadsdelarna Södermalm – Liljeholmen – Telefonplan – Axelsberg – Gröndal med syftet att binda samman dem och skapa en tätare, sammanhållen stadsbebyggelse, samt stärka Liljeholmens funktion som lokalt centrum. Stadsdelarna har genomgått en förändring mot innerstadslika förhållanden där områdena planeras utifrån samma förutsättningar som gäller för innerstaden vad gäller trafik, miljö, bebyggelsetäthet etcetera.

Det nya bostadsområdet som behandlas i detta ärende ligger vid Bryggvägen intill Essingesundet vid Essingeleden och är en del av denna utvecklingsstrategi.

Exploateringsnämnden beslutade 2007-06-14 att anvisa mark för cirka 75 hyresrätter och 75 bostadsrätter till ByggVesta Bo AB inom fastigheterna Gröndal 1:1 och Gröndal 1:16 vid Bryggvägen. Under planarbetet kom detaljplanen även att omfatta två privata industrifastigheter, Storseglet 3 ägd av GE Real Estate och Storseglet 5 ägd av Nico Real Estate, med syfte att omvandla dessa från industriändamål till bostadsändamål.

Detaljplanen vann laga kraft 2014-09-25 och möjliggör för ny bebyggelse med blandat innehåll av bostäder och verksamheter i bottenvåningarna, en förskola, en ny offentlig plats vid vattnet med bryggor och allmänna vistelseytor, en ny allmän park i mitten av området samt en lekpark.



*Karta över området innan exploateringen med markanvisningsområdet skrafferat.*

Ett övergripande mål i projektet var att det nya bostadsområdet ska ha en urban karaktär samtidigt som den skogsklädda förkastningsbranten behålls i stor utsträckning och där det offentliga rummet utgör en viktig del i den nya strukturen.

Ett annat mål i projektet var att låta befintlig kanotklubb bli kvar i området genom att inrätta lokaler för dess verksamhet i den nya bebyggelsen samt låta ytorna och bryggan nedanför utformas för klubbens behov inklusive kanotförvaring.

I övrigt ingick även ett vattenområde i detaljplanen med ett nytt parkstråk i form av ett bryggssystem. Tanken var att knyta ihop det befintliga promenadstråket i väster, som idag löper längs Mälarens vatten från Skärholmen till Bryggvägen, med bryggorna i Gröndal i öster. Samtliga bryggor ska vara tillgängliga för allmänheten.

## Projektbeskrivning och genomförande

Projektet har genomförts enligt tidplanen nedan:

- 2007-06-14 Beslut om markanvisning i Exploateringsnämnden.
- 2013-03-14 Genomförandebeslut i Exploateringsnämnden.
- 2013-03-20 Detaljplan antogs av Kommunfullmäktige.
- 2014-09-25 Detaljplanen vann laga kraft.
- 2015 Byggnation av kvartersmark och allmän plats påbörjas.
- 2017 Delar av kvartersmark klar. Första inflyttning.
- 2018-06-11 Reviderat genomförandebeslut i Kommunfullmäktige
- 2019 Inflyttning i sista kvarteret.

Inom detaljplanen uppfördes totalt cirka 430 lägenheter varav 135 på stadens mark, och utav dessa är 83 stycken hyresrätter.

ALM Equity förvärvade delar av projektet från ByggVesta Bo AB under 2013. Det privata fastighetsägarna GE Real Estate och av Nico Real Estate, överlät sina delar av projektet till Bonava, Aros och Genova.

Staden har ansvarat för genomförande av ny allmän plats innehållande Bryggvägen och Klyvarvägen, en park, en lekpark, bryggor, en platsbildning vid vattnet, nyuppbyggnad av ”ångbåtskaj” för kollektivtrafik på vatten och offentlig konst.

De privata fastighetsägarna stod för bygg- och anläggningsåtgärder inom sina respektive fastigheter och har även betalat exploateringsbidrag till staden för en del av investeringarna i allmän plats.

## Komplikationer under genomförandet

Bryggvägen har fått ungefär samma sträckning som innan projektets genomförande och var liksom idag en återvändsgata med en vändplats vid Mälarens strand. Längs gatan låg



Kontoret blev tvungen att omförhandla kontraktet med sin entreprenör från ett budgeterat fast pris till löpande räkning och kunde på så sätt styra produktionen med en kortare tidsplanering samt samordna sig bättre med bostadsbyggarna.

Projektet har genomfört fler och mer omfattande ledningsomläggningar än vad som var medräknat i det första genomförandebeslutet. I Bryggvägen låg innan projektets start den enda strömförsörjningen till Lilla Essingen samt Essingeleden. Den befintliga elkabeln var gammal och det befarades att sprängningsarbetena i projektet kunde skada den och göra Lilla Essingen och Essingeleden strömlösa. Projektet var därför tvunget att invänta att en sekundär försörjning via Brommalandet driftsattes vilket orsakade fördröjningar i stadens ledningsomläggning. En provisorisk försörjning var även nödvändig att genomföras i väntan på den permanenta lösningen. Projektet har fått bekosta hela provisoriet samt kostnaden för flytt av en ny sjökabel från Bryggvägen över till Lilla Essingen.

## Måluppfyllelse

### Miljö

Områdets natur- och rekreationsvärden utreddes i ett tidigt skede. Området innehåller ett värdefullt kärnområde för ekar och med hänsyn till dessa placerades de nya byggnaderna och gatorna för att spara viktiga träd. Särskilt värdefulla ekar på kvartersmark har skyddats genom bestämmelse i detaljplanen.

### Bostadsbebyggelse

Kontoret bedömer att projektet bidragit till stadens mål att hålla en hög och jämn takt i bostadsbyggandet och att värna blandade upplåtelseformer. Kontoret bedömer även att projektets läge och den höga exploateringen bidragit till stadens övergripande mål att stärka centrala Stockholm, koppla samman stadens delar och uppföras bostäder i ett attraktivt läge med närhet till kommunikationer och service och att främja en levande stadsmiljö i hela staden.

### Kompensation för ianspråktagen grönyta

Projektet har bidragit med ett nytt torg och bryggor vid vattnet samt en ny allmän strandpromenad som anlagts längs vattnet från projektområdet och österut till Ormberget i Gröndal. Innan projektets genomförande gjorde den tidigare placeringen av kanotverksamhetens klubbhus och en av industrifastigheterna att

denna koppling inte kunde tillskapas. Projektet har därmed bidragit till ett viktigt sammanhängande gångstråk längs vattnet från Hägersten till Årsta. En ny allmän park har också tillskapats med ekar som bevarats, inom vad som tidigare varit en privat industrifastighet.

Den nya strandpromenaden och det nya torget med bryggor mot vattnet samt den nya allmänna parken utgör alla rekreativ kompensation för ianspråktaga grönytor.

### Energihushållning

Bolagen tog del av *Stockholms stads Program för miljöanpassat byggande* från 2005. Användning av programmet var frivilligt vid tidpunkten när avtal tecknades med byggaktörerna.

### Tillgänglighet

Ny bostadsbebyggelse samt utemiljöer har utformats som tillgängliga för personer med rörelsehinder och orienteringshandikapp.

### Påverkan på barn

Kontoret bedömer att projektet har en positiv påverkan på barn med de förskoleplatser som möjliggjorts. Den nya Bryggvägen har utformats så att hastigheten hålls nere och barns möjlighet till överblick i det offentliga rummet har beaktats.

### Idrottsverksamhet

I slutet av Bryggvägen intill vattnet fanns innan projektets genomförande en byggnad för kanotverksamhet. Fastigheten som byggnaden stod på (Paddeln 1) arrenderades ut av idrottsförvaltningen till Örnbergs kanotsällskap. Den nya detaljplanen utformades så att kanotverksamhetens klubblokal kunde inrymmas i det nya bostadskvarteret, på samma plats där klubbhuset tidigare stod. Detaljplanen medger även kanotförvaring i en separat underjordisk konstruktion på kajen. För de utrymmen och det markområde som enligt detaljplanen får användas för kanotverksamhet avsåg staden bilda en tredimensionell fastighet för att hyra ut denna till kanotverksamheten.

Inom staden är det enligt gällande ansvarsfördelning fastighetskontoret som skulle ansvara för ägandet av den tredimensionella fastigheten och idrottsförvaltningen för uthyrningen till verksamheten. Förslaget togs fram i samråd

med fastighetskontoret och idrottsförvaltningen under detaljplanearbetet men när den vann laga kraft ansåg fastighetskontoret och idrottsförvaltningen att förslaget inte kunde fullföljas då förslaget var för komplext och att de faktiska hyreskostnaderna skulle bli för höga.

Den tredimensionella fastigheten får enligt detaljplanen även användas för bostadsändamål. Eftersom kontoret hade bindande avtal med byggherrarna att genomföra detaljplanen evakuerades kanotklubben från platsen och ytan som i detaljplanen var reserverad för klubblokaler såldes istället som bostäder till Byggvesta.

I samband med rivningen av klubbhuset skrev exploateringskontoret och idrottsförvaltningen ett avtal med kanotklubben om en tillfällig evakueringslösning om 5 år vid Lövholmen. Exploateringskontoret stod enligt avtalet för upplåtelse och containerhyra för de första fem åren mellan 2015-2020. Exploateringskontoret och idrottsförvaltningen ska, enligt avtalet, utreda möjligheten för en ny plats och nytt hyresavtal till kanotklubben. Kanotklubben ligger kvar vid Lövholmen och har ett tillfälligt bygglov som upphör 2025-12-31.

Frågan om ny plats för kanotklubben är olöst och utreds fortfarande, dock utanför ramen för projektet Bryggvägen.

## **Ekonomi**

### **Investering**

De sammanlagda utgifterna uppgår till ca 164,4 miljoner kronor. Utgifterna avser främst ombyggnad av allmän platsmark såsom gata, park och ledningsomläggning.

Staden sålde mark till ALM Equity för cirka 79 miljoner kronor. Staden har även sålt tillskottsmark inom kvarteren som uppfördes av Aros Bostad och projektet har markförsäljningsinkomster om totalt 92,7 miljoner kronor.

Staden har även upplåtit marken med tomträtt. De löpande intäkterna uppgår till 0,8 miljoner kronor per år.

De sammanlagda investeringsinkomsterna uppgick till ca 45,3 miljoner kronor varav huvuddelen utgörs av exploateringsbidrag om 23,8 miljoner kronor och ersättning från ledningsägare om 13,7 miljoner kronor.



	<b>Utfall (A)</b>	<b>Reviderat genomförande- beslut (B)</b>	<b>Genom- förande -beslut (C)</b>	<b>Avvikel- se: A-B</b>
<b>Utgifter</b>				
Allmän platsm. & kvartersm.	-164,4	-129	-73	-35,4
<b>Inkomster</b>				
Markförsälj- ning	92,7	92,7	63	0,0
Investering	45,3	36,0	25	9,3
<b>Summa</b>	<b>-26,4</b>	<b>-0,3</b>	<b>15</b>	<b>-26,1</b>

Ovanstående tabell redovisar utfallet jämfört med genomförandebesluten. Avvikelserna i utgifter mellan det reviderade genomförandebeslutet och utfallet beror på att projektet trots åtgärder fortsatte att präglas av förseningar och etappindelade entreprenader vilket genererade ökade utgifter. Den positiva avvikelsen av investeringsinkomster beror på ökade inkomster från ledningsbolagen.

## Drift

Drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområde som uppkommer till följd av genomförandet av projektet beräknas uppgå till 0,8 miljoner kronor per år. Kapitalkostnaderna<sup>1</sup> uppgår till 2 miljoner kronor per år och intäkterna för tomträttsavgifter till 842 800 kronor per år.

## Risikfaktorer

Tidigt identifierade risker i projektet utgjorde osäkerheter i tidplanen och ett komplext genomförande på grund av projektets komplexitet med många byggaktörer inblandade. Samtliga risker förverkligades dessvärre vilket ledde till ett mycket besvärligt genomförande med ineffektiv samordning vilket är den huvudsakliga anledningen till projektets ökade kostnader. En bit in i genomförande tvingades projektet hantera den problematiska

situationen genom att inrätta ett logistikcenter för transporter. Staden sköt även på produktionsstarter för bostadsexploateringen på stadens mark, breddade byggvägen och omförhandlade avtal med stadens entreprenör – allt för att få projektets genomförande och samordning med övriga byggaktörer att fungera.

Dessa beslut har möjliggjort för projektets framdrift men det har inte varit möjligt att hålla den budget som prognostiserades vid reviderat genomförandebeslut.

Kontoret har dragit flera erfarenheter av detta projekt och vissa nya rutiner har inarbetats i kontorets styrsystem för exploateringsprocessen. Bland annat har en rutin tagits fram för att tidigt identifiera genomföranderisker och ett tydligare arbetssätt för produktionsplanering har implementeras. Kontoret har också ändrat arbetssätt för erläggande av exploateringsbidrag från privata markägare. Istället för att utgå från en fast summa som bestäms i tidigt skede, baseras numera exploateringsbidraget på faktiskt kostnad som fördelas mellan aktörerna efter en procentuell fördelningsnyckel. Genom den principen fördelas risken lika mellan staden och privata markägare.

### **Exploateringskontorets förslag**

Kontoret föreslår att exploateringsnämnden godkänner slutredovisningen.

**Slut**