Stockholms stad

Utlåtande Rotel I (Dnr KS 2026/788)

Inriktningsbeslut för projekt Lövholmen i Liljeholmen

Hemställan från exploateringsnämnden

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Inriktningen för projekt Lövholmen godkänns.
2. Exploateringsnämnden medges rätt att fortsätta planera förutsättningarna för exploatering inom fastigheterna Liljeholmen 1:1 och Lövholmen 12 med flera för projekt Lövholmen till en projektutgift upp till 33 mnkr, som underlag för ett kommande genomförandebeslut.
3. Utgifterna för år 2026 ska rymmas inom nämndens investeringsbudget. Utgifterna för kommande år behandlas i budget för 2027.
4. Ärendet anmäls till exploateringsnämnden.

Föredragande borgarrådet Karin Wanngård

Sammanfattning av ärendet

Projektet Lövholmen avser utveckling av ett sjönära industriområde i Liljeholmen. Den planerade utvecklingen sker till största delen inom privat mark. Förslag till detaljplan möjliggör cirka 1 800 bostäder, service, arbetsplatser, parker och offentliga miljöer, och innebär bland annat nya gator, torg och kajer som gör strandlinjen tillgänglig för allmänheten. Planen förutsätter att Heidelberg Materials Sweden AB:s (Heidelberg Materials) depå flyttas från platsen.

Föravtal med fastighetsägarna i planområdet reglerar att fastighetsägarna ska stå för alla utgifter som är kopplade till projektets detaljplanearbete och genomförande. I samband med genomförandebeslut kommer exploateringsavtal att tecknas, i vilka ansvaret för byggandet av anläggningarna inom den blivande allmänna platsmarken regleras. Utgångspunkten är att utbyggnaden av anläggningar inom allmän plats genomförs av staden.

Den allmänna platsen ska övertas av staden utan ersättning och innebär drift- och underhållskostnader. När Lövholmen är utbyggt bedöms dessa uppgå till cirka 2,6 mnkr per år. Värdet på anläggningarna som tas emot bedöms uppgå till cirka 387 mnkr, och kommer att skrivas av över anläggningarnas beräknade livslängd.

Exploateringsnämndens projektutgifter beräknas uppgå till cirka 806,0 mnkr och avser främst nybyggnad av gator, kajer, park och lekplats, utveckling av

Trekantsparken och sanering. Av de totala projektutgifterna utgör 26,9 mnkr utgifter som redovisas som driftkostnader. Projektinkomsterna beräknas uppgå till cirka 783,6 mnkr och utgörs av ersättning från byggaktörerna. Av dessa avser 777,1 mnkr icke offentliga bidrag. Försäljningsinkomsterna som avser tillskottsmark beräknas uppgå till 143,4 mnkr. Lönsamhetskalkylen redovisar ett positivt nettonuvärde om 58 mnkr inklusive tidigare nedlagda nettoutgifter. Täckningsgraden uppgår till 109 procent.

Ovan redovisas de ekonomiska förutsättningarna enligt den rättade kalkyl som inhämtats under beredningen av ärendet. Rättningarna avser projektinkomsterna och påverkar därmed även nettonuvärdet och täckningsgraden.

Det här ärendet ska beslutas av kommunfullmäktige då värdet av de anläggningar som tillskapas på allmän plats överstiger 300 miljoner kronor.

Beredning

Ärendet har initierats av exploateringsnämnden och remitterats till stadsledningskontoret.

Stadsledningskontoret ser positivt på projektet Lövholmen som bidrar till att skapa bostäder, arbetsplatser, service och offentliga rum, i ett centralt, attraktivt och sjönära läge med goda kommunikationer. Bostadsbebyggelsen bidrar till att skapa en mer levande stadsdel i vad som tidigare varit ett slutet industriområde. Stadsledningskontoret anser att projektets ekonomiska förutsättningar är godtagbara.

Föredragande borgarrådets synpunkter

Jag välkomnar projekt Lövholmen som innebär att ett slutet industriområde omvandlas till en levande fortsättning på innerstaden, med en blandning av historiska byggnader och ny arkitektur.

Projektet består av omkring 1 800 bostäder och lokaler för service, kontor, kultur och förskolor. I förslaget ingår ett nytt promenadstråk längs kajen, nya torg, gator och en park med lekplats.

Flera av de gamla industribyggnaderna står tomma och är i dåligt skick. En del av dem kommer att rivas och ersättas av nya bostäder. Samtidigt ska kulturhistoriskt värdefulla miljöer och byggnader sparas och få ny användning.

Dagens avspärrade område öppnas upp så att kajerna och strandlinjen blir tillgängliga för allmänheten. Cykelvägar byggs ut, parker anläggs och de ekologiska sambanden utvecklas.

Heidelberg Materials (tidigare Cementas) fabrik planeras att flyttas medan konsthallen Färgfabriken kommer att ligga kvar.

Eftersom projektet medför nya driftkostnader för staden i samband med övertagande av allmän platsmark som tidigare förvaltats i privat regi är det viktigt att stadens

standarder säkerställs innan övertagandet. På så sätt kan oproportionerligt höga kostnader undvikas.

Bilaga

Reviderad lönsamhetskalkyl och exploateringsnyckeltal, dnr KS 2026/788-2.1

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

Särskilt uttalande av Gulan Avci (L) enligt följande.

Lövholmen är ett av Stockholms mest spännande stadsutvecklingsområden. Att öppna upp ett tidigare slutet industriområde och göra kajerna tillgängliga för allmänheten samtidigt som tusentals nya bostäder tillkommer är i grunden mycket positivt. Området har alla förutsättningar att bli en levande del av staden med bostäder, kultur, service och attraktiva miljöer vid vattnet.

Samtidigt är det svårt att bortse från hur lång tid processen har tagit. Planeringen av Lövholmen har pågått i snart två decennier och enligt den nuvarande tidplanen väntas de första bostäderna stå färdiga först omkring år 2033. För en stad med stor bostadsbrist är det inte rimligt att det ska ta så lång tid från idé till inflyttning. Stockholm behöver bli bättre på att genomföra stora stadsutvecklingsprojekt i en takt som motsvarar behoven.

Vi ser också att den täta bebyggelsen ställer höga krav på kvaliteten i de offentliga miljöerna. Av handlingarna framgår att tillgången till parker och gröna ytor inom området blir begränsad samtidigt som många människor ska bo och vistas här. Därför är det viktigt att de parker, lekytor och offentliga rum som planeras verkligen ges den kvalitet och omfattning som krävs för att området ska fungera väl över tid.

Lövholmen har potential att bli en mycket attraktiv stadsdel. För att lyckas krävs dock att staden håller fast vid höga ambitioner både när det gäller genomförande, stadsmiljö och livskvalitet för de människor som ska bo där

Kommunstyrelsen delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår att kommunfullmäktige beslutar enligt föredragande borgarråds förslag.

Stockholm den 7 oktober 2026

Karin Wanngård
Kommunstyrelsens ordförande

Reservation av Linnéa Vinge (SD) enligt följande.

Jag föreslår att kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Kommunstyrelsen avslår borgarrådsberedningens förslag till beslut.

2. Därutöver anföra följande:

Sverigedemokraterna motsätter sig den föreslagna bebyggelsen i Lövholmen. Planförslaget innebär en alltför tät och hög exploatering som riskerar att förändra områdets karaktär och få negativa konsekvenser för omkringliggande stadsdelar.

Under samrådet har synpunkter framförts om bland annat de höga husen, skuggning mot Reimersholme, Gröndal och Hornstull, små grönytor samt behovet av att bevara fler av områdets äldre byggnader. Sverigedemokraterna anser att dessa synpunkter inte har beaktats i tillräcklig utsträckning.

Lövholmen har stora kulturhistoriska värden och ligger i direkt anslutning till områden med traditionell stenstadsbebyggelse. En framtida utveckling av området bör därför ske varsamt, med lägre bebyggelse, större hänsyn till befintliga byggnader och en arkitektur som bättre anknyter till den klassiska stenstaden. Den nu föreslagna exploateringen bör därför inte genomföras.

Särskilt uttalande av Gulan Avci (L) som är likalydande med Liberalernas särskilda uttalande i borgarrådsberedningen.

Ärendet

Projektet Lövholmen avser utveckling av ett industriområde till en ny, tät, blandad stadsdel vid vattnet. Planområdet ligger i nordvästra Liljeholmen och består till stor del av äldre industribyggnader och tillfälliga verksamheter. Den planerade utvecklingen sker till största delen inom privat mark som ägs av bolag tillhörande Heidelberg Materials Sweden AB, JM AB, Wallenstam AB, Skanska AB och Nordr Sverige AB. Fastigheten för Färgfabrikens konsthall ägs av Lindéngruppen AB. En mindre del av planområdet ägs av staden.

Förslag till detaljplan (Dp 2017-13571) var föremål för tidigt samråd våren 2018 och omarbetades därefter bland annat med avseende på bevarande av kulturhistoriskt värdefulla byggnader. Ett nytt samråd genomfördes hösten 2023. Detaljplaneförslaget möjliggör cirka 1 800 bostäder, service, arbetsplatser, parker och offentliga miljöer och innebär bland annat nya gator, torg och kajer som gör strandlinjen tillgänglig för allmänheten. Flera av de gamla industribyggnaderna föreslås att rivas och ersättas av ny bebyggelse. Samtidigt ska kulturhistoriskt värdefulla miljöer och byggnader sparas och få ny användning. Planen förutsätter att Heidelberg Materials depå (tidigare Cementa) flyttas från platsen. Sedan juni 2017 har staden och Heidelberg Materials en överenskommelse om att anläggningen ska flyttas till Energihamnen i Hjorthagen.

För att möjliggöra genomförandet av detaljplanen planeras försäljning av viss tillskottsmark till bolagen Lövholmsgränd 12 Exploatering AB med moderbolaget Skanska Sverige AB och Manaslu Fastigheter AB med moderbolaget Nordr Sverige AB. Bolagen har därför erhållit markanvisningar för 77 respektive 5 bostadsrätter inom fastigheten Liljeholmen 1:1.

Föravtal som tecknas i samband med inriktningsbeslutet reglerar att fastighetsägarna ska stå för alla utgifter som är kopplade till projektets detaljplanearbete och genomförande. Staden ska få ersättning för sina kostnader och debiterar fastighetsägarna löpande. Kostnaderna fördelas mellan fastighetsägarna enligt den fördelningsnyckel som tillhör avtalen. Avtalen ersätter tidigare tecknade föravtal som löpte ut årsskiftet 2025/2026, med undantag för avtalet med Lindéngruppen AB som tillkommit som projektmedlem.

I samband med genomförandebeslut kommer exploateringsavtal att tecknas med fastighetsägarna, där ansvaret för byggandet av anläggningarna inom den blivande allmänna platsmarken regleras. Inriktningen är att utbyggnaden av anläggningar inom allmän plats genomförs av staden.

Den allmänna platsen ska övertas av staden efter genomförande och innebär drift- och underhållskostnader för staden. När Lövholmen är utbyggt bedöms dessa uppgå till cirka 2,6 mnkr per år vilket i huvudsak kommer belasta trafiknämndens och Hägersten-Älvsjö stadsdelsnämnds driftbudgetar. Övertagandet av anläggningar och mark sker utan ersättning. Värdet på anläggningarna som tas emot bedöms uppgå till cirka 387 mnkr, och kommer att skrivas av över deras beräknade livslängd.

Exploateringsnämndens sammanlagda projektutgifter beräknas uppgå till cirka 806,0 mnkr, varav 15,2 mnkr är redan upparbetade utgifter. Projektutgifterna avser främst nybyggnad av gator, kajer, park och lekplats, utveckling av Trekantsparken och sanering. Av de totala projektutgifterna utgör 26,9 mnkr utgifter som redovisas som driftkostnader. Projektinkomsterna beräknas uppgå till cirka 783,6 mnkr och utgörs av ersättning från byggaktörerna. Av dessa utgör 777,1 mnkr icke offentliga bidrag. Försäljningsinkomsterna beräknas uppgå till 143,4 mnkr och reavinsten till 142,9 mnkr.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden redovisar ett positivt nettonuvärde om 58 mnkr inklusive tidigare nedlagda nettoutgifter. Projektets täckningsgrad beräknas uppgå till 109 procent.

All ekonomisk risk avseende projektering står bolagen för. Byggaktören står för VA-anslutningsavgifterna. Staden löper en begränsad risk för förgävesprojektering då byggaktörerna står för samtliga kostnader under projekteringen.

Ovan redovisas de ekonomiska förutsättningarna enligt den rättade kalkyl som inhämtats under beredningen av ärendet. Rättningarna avser projektinkomsterna och påverkar därmed även nettonuvärdet och täckningsgraden. Jämfört med de uppgifter som redovisades i nämndärendet är projektinkomsterna 21 mnkr lägre, och medför att nettonuvärdet är 18 mnkr lägre och täckningsgraden 3 procentenheter lägre än de uppgifter som redovisades i nämndärendet.

Exploateringsnämnden

Exploateringsnämnden beslutade vid sitt sammanträde den 11 juni 2026 följande.

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom fastigheten Liljeholmen 1:1 till Lövholmsgränd 12 Exploatering AB och Skanska Sverige AB och ger exploateringskontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i tjänsteutlåtandet.
2. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom fastigheten Liljeholmen 1:1 till Manaslu Fastigheter AB och Nordr Sverige AB, och ger exploateringskontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i tjänsteutlåtandet.
3. Exploateringsnämnden godkänner föravtal till exploateringsavtal med Lövholmsgränd 12 Exploatering AB och Skanska Sverige AB, Manaslu Fastigheter AB och Nordr Sverige AB, Fastighets AB Lövholmen 4 (Heidelberg Materials Sweden AB), Fastighets AB Lövholmen (Heidelberg Materials Sweden AB), Sjöblick Utveckling AB (JM AB) och Sjöblick Utveckling 2 AB (Wallenstam AB) samt Lindéngruppen AB och ger kontoret i uppdrag att träffa föravtal enligt förslag i tjänsteutlåtandet.
4. Exploateringsnämnden godkänner för sin del förslag till inriktning och föreslår att kommunfullmäktige godkänner förslag till inriktning för projekt Lövholmen och att exploateringsnämnden medges rätt att fortsätta planering

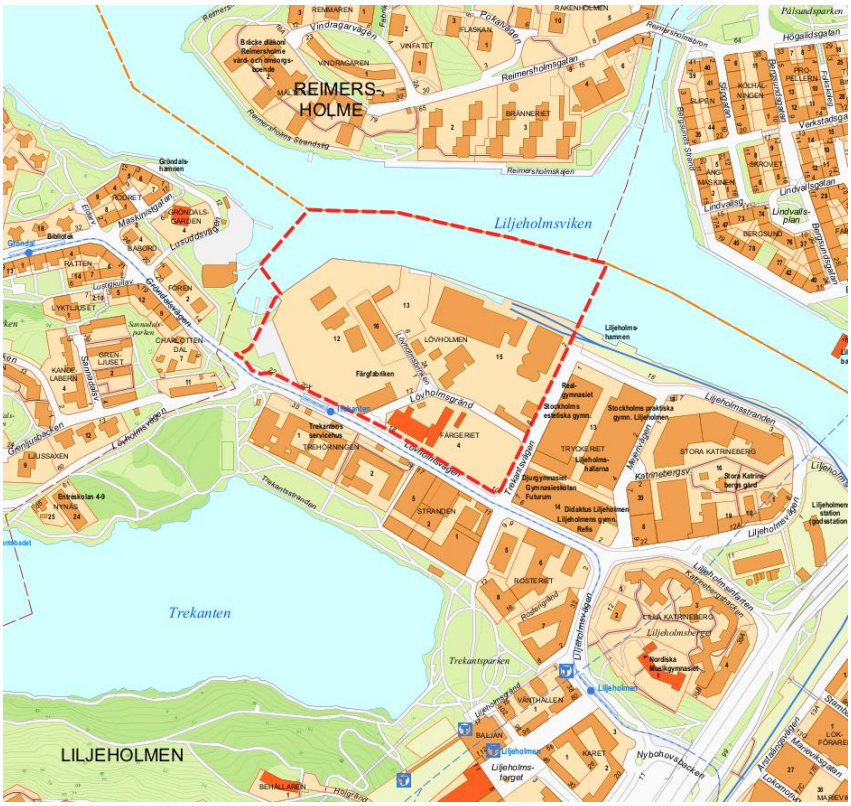
för projekt Lövholmen upp till 33 miljoner kronor (inriktningsbeslut) som underlag för kommande genomförandebeslut.

Särskilt uttalande av Peter Öberg (L), se Reservationer m.m.

Exploateringskontorets tjänsteutlåtande daterat den 24 april 2026 har i huvudsak följande lydelse.

Bakgrund

Lövholmen är ett kontors- och industriområde i nordvästra delen av Liljeholmen. Här ligger bland annat Heidelberg Materials depå där stora mängder cement hanteras årligen. För området finns flera detaljplaner enligt vilka det huvudsakligen kan användas för industri- och kontorsändamål. Området består till större delen av privatägda fastigheter och fastighetsägarna har under en längre tid önskat ta fram en ny detaljplan för att omvandla det tidigare industriområdet till en tät och innehållsrik stadsdel med ca 1 800 bostäder.



Figur 1: Karta som visar planområdets läge och avgränsning

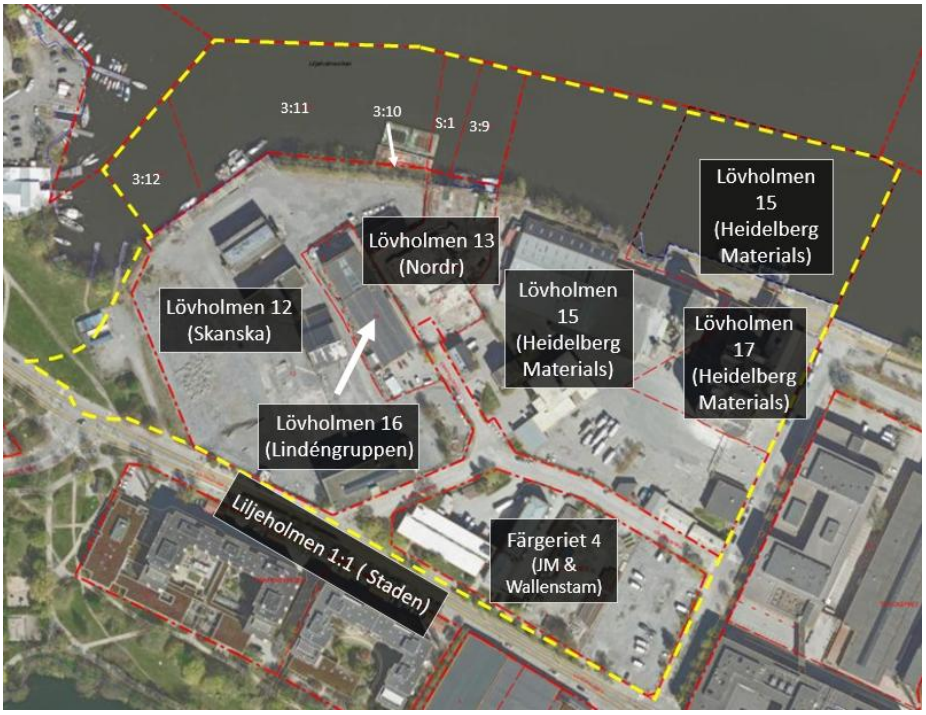
Staden äger fastigheten Liljeholmen 1:1 i västra delen av planområdet samt två befintliga gator; Lövholmsgränd och Lövholmsbrinken.

Fastigheterna som ingår i planområdet och som är föremål för en förändring är följande:

Fastighetsägare	**Fastighet**

Fastighets AB Lövholmen (moderbolaget utgörs av Heidelberg Materials Sweden AB)	Lövholmen 17
Fastighets AB Lövholmen 4 (moderbolaget utgörs av Heidelberg Materials Sweden AB)	Lövholmen 15
Lövholmsgränd 12 Exploatering AB (moderbolag utgörs av Skanska Sverige AB)	Lövholmen 12
Lövholmsgränd 12 Exploatering AB (moderbolag utgörs av Skanska Sverige AB)	Liljeholmen 3:11 (sjöfastighet)
Lövholmsgränd 12 Exploatering AB (moderbolag utgörs av Skanska Sverige AB)	Liljeholmen 3:12 (sjöfastighet)
Lövholmsgränd 12 Exploatering AB (moderbolag utgörs av Skanska Sverige AB)	Liljeholmen 3:10 (sjöfastighet)
Manaslu Fastigheter AB (moderbolaget utgörs av Nordr Sverige AB)	Lövholmen 13
Sjöblick Utveckling AB och Sjöblick Utveckling 2 AB. Bolagen ägs av JM AB respektive Wallenstam AB genom dotterbolagsägda Färgeriet Holding AB.	Färgeriet 4
Lindéngruppen AB	Lövholmen 16
Staden	Liljeholmen 1:1

Tabell 1. Fastigheter inom planområdet



Figur 2, planområde med fastigheter; gul streckad linje utgörs av planområdet, röd streckad linje av fastighetsgränser.

Planområdet omfattar ca 100 000 m², inklusive vattenområdet, och innehåller i dagsläget flera äldre industribyggnader med verksamheter som bedrivs tillfälligt i väntan på omvandling till bostäder.

Lövholmen är i översiktsplanen utpekat som stadsutvecklingsområde och föreslås omvandlas till en ny stadsdel med bostäder, service, arbetsplatser och parker. Liljeholmen är en betydelsefull bytespunkt för kollektivtrafiken som stärks ytterligare när tunnelbanan mellan Älvsjö och Fridhemsplan driftsätts 2035.

Planeringen av platsen har pågått sedan 2007, initialt genom ett programarbete där Cementa (nu Heidelberg Materials Cement Sverige AB) föreslogs vara kvar tillsammans med nya bostäder. Eftersom cementfabriken orsakar för höga nivåer av industribuller för att kunna möjliggöra för bostäder intill lades programarbetet ned. Det blev klart att Cementas verksamhet behöver flyttas från Lövholmen om området ska kunna utvecklas för bostadsändamål. 2017 påbörjades en dialog mellan staden och Heidelberg Materials om att flytta deras verksamhet till Energihamnen i Hjorthagen. I samband med detta påbörjades ett detaljplanearbete för hela Lövholmen tillsammans med de privata fastighetsägarna och en strukturplan arbetades fram som samråddes 2018. I förslaget presenterades en tät och levande stadsmiljö med ca 1 650 bostäder.

Efter samrådet arbetades strukturen om för att innehålla cirka 1 800 bostäder och lokaler för service, kontor, kultur, förskolor, nya torg/platsbildningar, gator och en park med lekplats. Förslaget reviderades ytterligare och var ute på samråd hösten 2023. Nuvarande förslag syftar till att stärka kopplingarna inom området och till intilliggande stadsdelar. De slutna kajerna öppnas upp och strandlinjen görs tillgänglig för allmänheten med nya målpunkter vid vattnet.

Den föreslagna strukturen bygger delvis på att staden säljer tillskottsmark inkom stadens fastighet Liljeholmen 1:1 till två av de privata fastighetsägarna i området, varför staden har ingått prisförhandlingar för marken.

För den fortsatta planeringen av tillskottsmarken föreslås därför Lövholmsgränd 12 Exploatering AB och Skanska Sverige AB anvisas mark för ny bostadsbebyggelse som rymmer cirka 77 lägenheter. Vidare föreslås Manaslu Fastigheter AB och Nordr Sverige AB anvisas mark för ny bostadsbebyggelse som rymmer cirka 5 lägenheter.

Markanvisningarna föreslås ske genom direktanvisning av tillskottsmark. De privata fastighetsägarna bedöms vara de enda aktörerna som har möjlighet att utveckla tillskottsmarken.

Skanska är en etablerad bostads- och projektutvecklare och Heidelberg Materials är ett globalt företag inom byggmaterial såsom cement, ballast, betong och asfalt. De markanvisade bolagens genomförandekraft, ekonomi, organisatoriska förmåga samt

kvalitets- och miljöprofil har bedömts enligt stadens riktlinjer. Bolagens genomförandeförmåga bedöms vara tillfredsställande.

Skanska har under de senaste 10 åren fått fyra markanvisningar om totalt 388 lägenheter och Nordr har under de senaste 10 åren fått en markanvisning om 100 lägenheter.

I mars 2021 godkände exploateringsnämnden föravtal med följande fastighetsägare:

- Fastighets AB Lövholmen (Heidelberg Materials)
- Skanska Sverige AB
- JM AB
- Manaslu Fastigheter AB (Nordr)

Avtalen tecknades med fastighetsägarna strax efter nämndbeslut och syftet med dessa var att reglera kostnader för bland annat framtagande av handlingar och utförande av allmänna anläggningar samt principer inför och vid tecknande av exploateringsavtal. Enligt avtalen ska fastighetsägarna stå för kostnader kopplade till planarbetet samt ersätta staden för dess medverkan i projektet.

Föravtalen enligt ovan löpte ut vid årskiftet 2025/2026. Nya föravtal behöver därför tecknas med fastighetsägarna. Lindéngruppen AB har därtill tillkommit som projektmedlem sedan tidigare föravtal togs fram.

Byggaktörskontroller har gjorts på samtliga byggaktörerna i projektet med anledning av de föravtal som nu tecknas. JM, Wallenstam AB och Nordr är etablerade bostads- och projektutvecklare med huvudsaklig verksamhet i Norden. Lindéngruppen är ett familjeägt industriföretag. Samtliga aktörers genomförandeförmåga bedöms som tillfredsställande.

Tidigare beslut

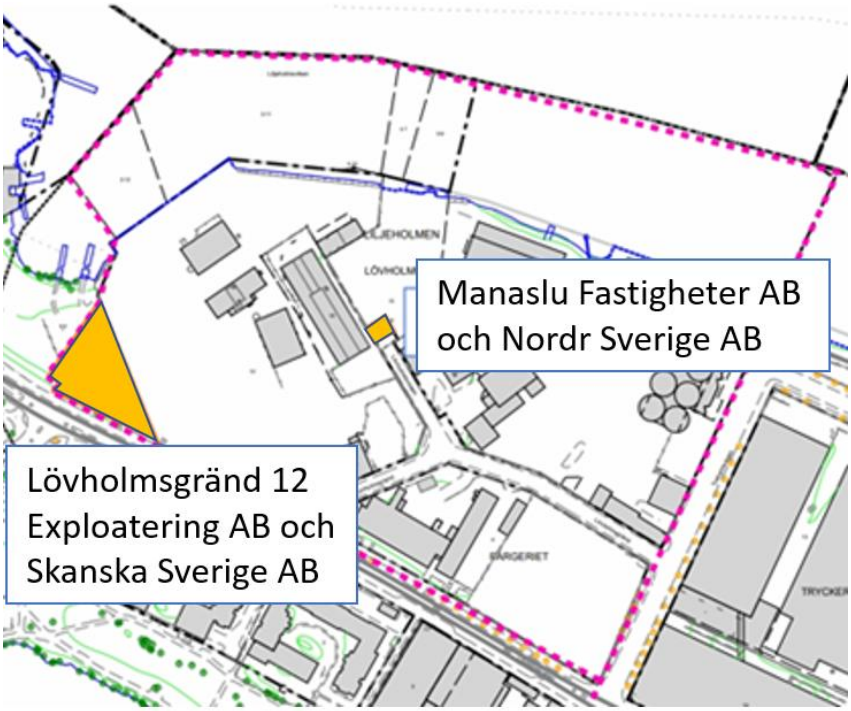
Nedan följer en sammanställning av tidigare beslut som har fattats i ärendet.

2007-03-29	SBN	Start-PM för programarbete
2017-11-23	SBN	Start-PM för detaljplaneläggning
2020-05-28	SBN	Redovisning efter samråd
2021-03-04	ExplN	Föravtal med fastighetsägarna Fastighets AB Lövholmen (Heidelberg Materials), Skanska Sverige AB, JM AB och Manaslu Fastigheter AB (Nordr)
2024-03-21	SBN	Redovisning efter samråd och ställningstagande inför granskning

Tabell 2. Tidigare beslut

Markanvisning

Föreslagen markanvisning till Lövholmsgränd 12 Exploatering AB och Skanska Sverige AB avser tillskottsmark inom del av stadens fastighet Liljeholmen 1:1, se figur 3. Marken kompletterar bolagens fastighet Lövholmen 12. Marken föreslås överlåtas med äganderätt.



Figur 3: Projektområdet (rosa streckad linje) och markanvisningsområdena (orange markering) i Lövholmen.

Föreslagen markanvisning till Manaslu Fastigheter AB och Nordr Sverige AB avser tillskottsmark inom en annan del av stadens fastighet Liljeholmen 1:1. Marken kompletterar Nordr:s fastighet Lövholmen 13 och möjliggör ett sammanhållet bostadskvarter. Marken föreslås överlåtas med äganderätt.

Socialförvaltningen har uttryckt behov av en gruppbostad med sex lägenheter enligt Lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade och/eller Socialtjänstlagen i projektet.

Exploateringens innehåll och utformning för båda markanvisningsområdena kommer att prövas i planprocessen. Markanvisningarna gäller i 3 år från nämndens beslut och sker enligt de principer som kommunfullmäktige beslutat om i stadens riktlinjer för markanvisning.

Kontoret tecknar markanvisningsavtal med Lövholmsgränd 12 Exploatering AB och Skanska Sverige AB och Manaslu Fastigheter AB och Nordr Sverige AB enligt detta utlåtande.

Expertrådet kommer den 2026-06-04 att behandla ärendet för Lövholmsgränd 12 Exploatering AB och Skanska Sverige AB (dnr E2022-01091) och ärendet för Manaslu Fastigheter AB och Nordr Sverige AB (dnr E2024-01273).

Föravtalens innehåll

Nya föravtal inför exploateringsavtal föreslås tecknas med respektive fastighetsägare inom planområdet. Syftet är att fortsatt reglera kostnader för bland annat framtagande av handlingar och utförande av allmänna anläggningar samt att ange principer som ska gälla inför och vid tecknande av exploateringsavtal.

Enligt föravtalet ansvarar fastighetsägarna för hundra procent av projektets totala utgifter och dessa fördelas enligt en fördelningsnyckel som tillhör avtalen. Fördelningsnyckeln kan komma att justeras med ändringar i fördelningen av byggrätterna i lagakraftvunnen detaljplan.

I kommande exploateringsavtal kommer det att regleras vilken part som utför det praktiska arbetet med byggandet av anläggningarna inom den blivande allmänna platsmarken. Utgångspunkten är att utbyggnaden av anläggningar inom allmän plats genomförs av staden.

Kontoret tecknar föravtal med fastighetsägarna inom planområdet enligt detta utlåtande.

Ekonomiska konsekvenser för staden

Genomförandet av detaljplanen innebär utbyggnad av nya gator, nya kajer, bryggor, parkytor, samt en upprustning av norra delarna av Trekantsparken.

Stadens utgifter i projektet består av kostnader för utredningar, utbyggnad av allmän plats samt administration i form av projektledning, samordning, granskning med mera. Staden ersätts för dessa till hundra procent av byggaktörerna.

En stor mängd ny allmänplatsmark och anläggningar kommer byggas ut inom det som i dagsläget är de privatägda fastigheterna. Allmänplatsmark och anläggningar kommer efter utbyggnad övertas av staden utan ersättning. Anläggningarnas värde på den allmän plats som tillskapas behöver skrivas av över anläggningens beräknade livslängd vilket belastar stadens driftbudget. När staden driftsätter de nya anläggningarna så innebär det ökade drift- och underhållskostnader för trafiknämnden och stadsdelsnämnden. De totala drift- och underhållskostnaderna för tillkommande parker, kajer, gator bedöms bli cirka 2,5 miljoner kronor årligen. Värdet på anläggningarna för allmän platsmark i Lövholmen bedöms bli cirka 387 miljoner kronor.

Genom inkomster från försäljning av tillskottsmark bedömer kontoret att projektet ger ett överskott till staden.

Bolagen Lövholmsgränd 12 Exploatering AB och Skanska Sverige AB och Manaslu Fastigheter AB och Nordr Sverige AB ska efter fastighetsbildning förvärva marken för 26 500 kr/m² per ljus BTA för bostäder och 7 000 kr/m² ljus BTA för kommersiella lokaler. De preliminära försäljningsintäkterna bedöms bli totalt cirka 143,4 miljoner kronor.

Kontoret redovisar här de ekonomiska förutsättningarna för projektet enligt nuvärdesmetoden och vilka budgetkonsekvenser projektet medför.

Detta ärende ska beslutas av kommunfullmäktige då värdet av de anläggningar som tillskapas på allmän plats överstiger 300 miljoner kronor.

Lönsamhetskalkyl enligt nuvärdesmetoden

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden tar hänsyn till kommande investeringar från och med beslutstillfället i löpande priser och beaktar de ekonomiska konsekvenserna för både investeringar, driftkostnader och intäkter.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar vid inriktningsbeslut i detta tidiga skede ett positivt nettonuvärde om 76 miljoner kronor inklusive tidigare nedlagda utgifter och inkomster. Detta motsvarar ett positivt nettonuvärde på 42 tusen kronor/ekvivalent lägenhet inklusive tidigare nedlagda utgifter och inkomster i enlighet med bilaga 1. Ekvivalent lägenhet motsvarar den sammanlagda tillkommande ytan (bruttoarean) för bostäder, kommersiella lokaler etc. dividerat med 100 (en lägenhet motsvarar 100 kvadratmeter bruttoarea).

Marken kommer att säljas. Exploateringsgraden uppgår till 4,4.

De sammanlagda projektutgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 806 miljoner kronor, varav 15,2 miljoner kronor är utgifter före år 2026, det vill säga redan nedlagda utgifter. Projektutgifterna avser främst nybyggnad av gator, kajer, park och lekplats, utveckling av Trekantsparken och sanering.

Av dessa utgör 26,9 miljoner kronor projektutgifter som redovisas som driftkostnader.

Omfattande anläggningar ingår i projektet och det totala anläggningsvärdet avseende allmän platsmark uppgår till ca 387 miljoner kronor.

Projektinkomsterna beräknas till cirka 804,6 miljoner kronor, varav huvuddelen utgörs av ersättning enligt fördelningsnyckeln från byggaktörerna. Av dessa avser 818,1 miljoner kronor icke offentliga bidrag.

Exploateringsbidrag regleras enligt en fördelningsnyckel utifrån fastighetsägarnas andel av projektets totala andel ljus bruttoarea.

Försäljningsinkomster som avser markanvisning till Skanska och Nordr beräknas till 143,4 miljoner kronor och reavinsten beräknas uppgå till 142,9 miljoner kronor.

Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 0,4 tusen kronor i fast prisnivå. Detta är i jämförelse med andra motsvarande projekt lägre. Nyckeltalet visar projektets nettoutgift/ekvivalent lägenhet inklusive redan nedlagda utgifter. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 112 procent.

All ekonomisk risk avseende projekteringen står bolagen för. Byggaktören står för VA-anslutningsavgifterna. Staden löper en begränsad risk för förgävesprojektering då byggaktörerna står för samtliga kostnader under projekteringen.

Budgetkonsekvenser

Projektbudget och försäljningsinkomster

Projektutgifter för projektet beräknas till cirka 806 miljoner kronor och projektinkomsterna till cirka 804,6 miljoner kronor i löpande prisnivå. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

Budgetkonsekvenser Investering Mnkr	**Ack t.o.m. 2025**	**2026**	**2027**	**2028**	**2029**	**Senare**	**Totalt**
Utgifter inkl. förvärv (-)	-15,2	-12,2	-2,5	-2,7	-9,5	-763,9	-806,0
Inkomster (exkl. försäljning)	12,8	12,2	2,5	2,7	9,5	764,9	804,6
Nettoutgift (-) /-inkomst	**-2,4**	**0,0**	**0,0**	**0,0**	**0,0**	**1,1**	**-1,3**
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	143,4	143,4

Stadens utgifter/inkomster för exploatering bedöms kunna finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget för år 2026. Behov av medel för åren därefter får beaktas i exploateringsnämndens kommande budgetarbete.

Driftbudget

Projektet bedöms påverka stadens och exploateringsnämndens resultat enligt nedanstående tabell.

Budgetkonsekvenser Drift Mnkr	**2026**	**2027**	**2028**	**2029**	**2030**	**Senare**	**Kommentar**
Resultatpåverkan ExplN							
Löpande intäkter/kostnader	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max 0	
Ej aktiverbara utgifter	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-26	totalt -26,9
Ej aktiverbara inkomster	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0	totalt 0
Internränta	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -21	

Avskrivningar	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -19,7	år 2036
Reavinster/förluster	0,0	0,0	0,0	0,0	142,9	0,0	totalt 142,9
Offentliga bidrag upplösning	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	totalt 0
Offentliga bidrag internränta	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
Summa resultatpåverkan nämnd	**0,0**	**0,0**	**0,0**	**0,0**	**142,9**		
Resultatpåverkan TRN+SDN							
Icke offentliga bidrag upplösning	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	818,1	totalt 818,1
Driftskostnader TRN+SDN	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	mellan 0 och -1,3	
Underhållskostnader TRN	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	mellan 0 och -1,2	
Summa resultatpåverkan TRN+SDN	**0,0**	**0,0**	**0,0**	**0,0**	**0,0**		

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden beräknas efter genomförandet uppgå till cirka 2,5 miljoner kronor.

Projektutgifter som redovisas som driftkostnader uppgår till 26,9 miljoner kronor och 818,1 miljoner kronor avser icke offentliga bidrag.

Internränta och avskrivningar (kapitalkostnaderna) för exploateringsnämnden beräknas uppgå till cirka 40,7 miljoner kronor det första året och minskar därefter något genom avskrivningar.

Reavinsten beräknas uppgå till 142,9 miljoner.

Ekonomiska osäkerheter

Eftersom en stor del av anläggningarna inom planområdet ännu inte har projekterats finns det osäkerheter kring det slutliga anläggningsvärdet, och därmed även kring storleken på avskrivningskostnaderna.

Dialog kommer att föras löpande med de förvaltningar som ska ta över anläggningarna för att säkerställa att medel för drift och underhåll av dessa i god tid beaktas i respektive nämnds kommande budgetarbete.

Det allmänna marknadsläget, tillgången till och prisutvecklingen för byggmaterial samt tidpunkten då staden tar drift- och underhållsansvaret för anläggningarna är det som kommer påverka stadens ekonomi mest.

För att ta hänsyn till osäkerheter i kostnadsläget har en successiv kalkyl tagits fram som, genom en osäkerhetsanalys, kalkylerar projektets risker och kostnadsmassa.

Slutsats ekonomi

Projekten befinner sig fortfarande i ett tidigt skede där det är osäkert vilket värde som de nya anläggningarna inom allmän plats kommer att få.

Övertagandet av anläggningarna har en negativ påverkan på stadens ekonomi i form av drift- och underhåll, internränta och avskrivningar. Tack vare tillskottsmarksförsäljningen bedöms projektet ge ett överskott till staden.

Marginalerna är dock inte så stora. Med en ökning av projektutgifterna om 20 procent fås ett negativt nettonuvärde om minus 35 miljoner kronor och en täckningsgrad om 95 procent.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Exploateringskontoret har bedömt projektet utifrån mål i stadens budget, översiktsplanen och övriga styrdokument.

Bostadsbebyggelse

Den aktuella exploateringen avser 1 800 lägenheter.

Projektet bidrar till att uppfylla stadens mål om att tillskapa 140 000 bostäder till 2035. Projektet syftar även till att, i enlighet med översiktsplanen, omvandla det tidigare industriområdet Lövholmen till en ny tät och innehållsrik stadsdel som utöver bostäderna kommer innehålla lokaler för handel, kontor, kultur, förskolor, gator, nya torg och platsbildningar.

Arbetsplatser och lokaler

Projektet möjliggör ett fåtal nya arbetsplatser genom att lokaler för centrumändamål tillkommer, bland annat genom att flertalet byggnader med kulturverksamheter bevaras. Det höga antalet bostäder bedöms bidra till kundunderlaget för service/handel i övriga Liljeholmen.

Social hållbarhet

Projektet har goda förutsättningar att bidra till ökad social hållbarhet genom att omvandla ett idag otryggt, slutet och delvis outnyttjat industriområde till en levande och attraktiv stadsdel. I och med omvandlingen öppnas området upp för allmänheten

genom nya kajstråk, mötesplatser och andra offentliga miljöer. Detta bidrar till att stärka områdets sociala värden.

Projektet bidrar även till att stärka sambanden mellan Liljeholmsviken, Gröndal, Liljeholmen och innerstaden. Den planerade blandade bebyggelsen, områdets centrala läge samt goda kollektivtrafikförbindelser, inklusive närhet till befintlig och planerad tunnelbana, bedöms öka områdets attraktionskraft för boende och besökare från närliggande stadsdelar.

Projektets investeringar i grön- och lekmiljöer, samt i närområdet såsom Trekantsparken, bidrar till att utveckla och stärka områdets grön- och lekytor samt de offentliga rummen i närområdet.

Nedan beskrivs hur förslaget bidrar till stadens mål om ökad tillgänglighet och jämställdhet, samt dess påverkan på barn.

Jämställdhet och trygghet

Ett jämställdhetsperspektiv har integrerats tidigt i planeringen för att analysera hur projektet påverkar kvinnor och män samt flickor och pojkar. Särskilt viktiga aspekter ur ett jämställdhets- och trygghetsperspektiv är gena och attraktiva stråk mellan kollektivtrafik, bostäder och verksamheter. Enligt trygghetsundersökningen från 2023 upplevs Hägersten-Älvsjö som relativt tryggt, men kvinnor avstår i högre grad än män från att gå ut ensamma kvällstid på grund av oro för brott. Samtidigt har Lövholmen identifierats som ett delvis otryggt område med ödsliga och nedgångna miljöer.

Den planerade omvandlingen till en blandad stadsdel med nya kopplingar, aktiva stråk och verksamheter i bottenvåningar bedöms öka den upplevda tryggheten och skapa ett mer levande och attraktivt område, med positiva effekter för både jämställdhet och trygghet på såväl lokal nivå som stadsdelsnivå.

Barn

En barnkonsekvensanalys visar att utvecklingen av allmänna platser är central för att skapa inkluderande, varierade och trygga miljöer. Planförslaget bedöms sammantaget bidra positivt till barns och ungas livsmiljö genom att omvandla ett slutet område till en mer tillgänglig och sammanhållen stadsdel, vilket stärker möjligheterna till lek, aktivitet och meningsfull fritid. Barnrättsperspektivet har integrerats tidigt genom nulägesanalys, dialog med barn och berörda aktörer samt analys av planförslaget.

Analysen lyfter både möjligheter och utmaningar. Förskolor med lägen nära kollektivtrafik och lokalgator ses som positivt, medan placering i bottenvåningar kan medföra utmaningar kopplade till buller, ljus och tillgång till friytor, vilket ökar betydelsen av närliggande parker och lekplatser.

De planerade offentliga rummen bedöms hålla god kvalitet, men är relativt begränsade i förhållande till den tillkommande befolkningen. Eftersom exploateringsgraden inom Lövholmen kommer att bli hög, medför detta att tillgång

till grön- och parkytor inom planområdet blir låg. För att kompensera för detta görs kompensatoriska åtgärder i form av en upprustning av norra delen av Trekantsparken genom bland annat anläggning av nya öppna gräsytor för samvaro för stora mängder människor, picknick och spontan lek.

Behovet av förskoleplatser uppskattas till cirka 18 avdelningar, varav 14 planeras inom området. Med hänsyn till ett prognosticerat minskat barnantal i stadsdelen och tillgång till platser i närliggande förskolor bedöms behovet kunna tillgodoses. Sammantaget bedöms verksamheter i bottenvåningar, god kollektivtrafikförsörjning och en barnvänlig gatuutformning skapa goda förutsättningar för barns rörelsefrihet, tillgänglighet och trygghet.

Tillgänglighet

All planering av den yttre miljön ska ske med särskild hänsyn till behoven hos äldre och personer med funktionsnedsättning. Exploateringen ska genomföras inom ramen för Stockholm en stad för alla – Riktlinjer för att skapa en tillgänglig och användbar utemiljö.

Tillgänglighetsfrågorna bevakas under planprocessen. Området som bebyggs har små terrängskillnader. De nya gatorna och vistelseytorna inom planområdet utformas tillgängligt med hänsyn till gångbanebredder, markbeläggning, lutningar och passager.

Miljömässig hållbarhet

Stadsbyggnadskontoret har gjort bedömningen att detaljplanens genomförande kan antas medföra en betydande miljöpåverkan och har därför tagit fram en miljökonsekvensutredning. Enligt denna bedöms bland annat föroreningar, vattenmiljö inklusive dagvattenhantering, naturmiljö samt risk för översvämning utgöra risker i projektet.

Projektet jobbar för ett planförslag som bidrar till miljömässig hållbarhet enligt stadens mål i budget, miljöprogram och andra relevanta styrdokument.

Naturmiljö

Området innehåller främst naturvärden kopplade till strandzonen, där det finns vegetation som knäckepilar längs strandkanten samt spridningssamband för arter som rör sig längs vattenmiljön. I anslutning till planområdet finns även parkartade miljöer med värdefulla lövträd, vilket bidrar till ett visst ekologiskt samband i området.

Planen bygger på en strategi där befintliga träd och i möjligaste mån bevaras och kompletteras med nya träd. Dessa planteras både i offentliga rum för att stärka områdets gröna struktur och ekologiska spridningssamband. Träd planteras även i närliggande områden som Trekantsparken. Sammantaget bedöms planförslaget inte försämra naturmiljön utan snarare bidra till att stärka de ekologiska värdena.

Mark- och vattenmiljö

Området är förorenat på grund av tidigare industriverksamhet och planförslaget kräver därför omfattande marksanering för att möjliggöra bostäder och centrumverksamheter.

Området ligger inom avrinningsområdet till Mälaren–Riddarfjärden, där gällande miljökvalitetsnormer ska följas. För att säkerställa att exploateringen inte försämrar vattenkvaliteten har dagvatten och föroreningsbelastning beräknats. Resultaten visar att omvandlingen från industrimark till bostadsområde generellt minskar föroreningshalterna i dagvattnet, både före och efter föreslagna reningsåtgärder, vilket innebär att exploateringen inte bedöms försvåra möjligheten att uppnå miljökvalitetsnormerna för recipienten.

Skyfall och översvämning.

Utredningar visas på att det finns lågpunkter inom planområdet som riskerar översvämmas vid skyfall (100-årsregn). Genom ny höjdsättning kan flera centrala lågpunkter byggas bort och vattnet i stället ledas vidare till recipient.

Sammantaget bedöms översvämningssituationen förbättras jämfört med idag. Vattendjupen i kvarvarande lågpunkter blir begränsade. Räddningstjänstens framkomlighet bedöms fortsatt vara god. Höjdsättningen behöver studeras vidare i den fortsatta projekteringen.

Hållbarhetskrav

Bolagen åtar sig att uppfylla kraven enligt "Hållbarhetskrav vid byggande på stadens mark i Stockholm” avseende energianvändning, transporter, biologisk mångfald, materialkrav med mera. Kraven följs upp i Uppföljningsportalen.

Genomförandefrågor

Tidplan och kommande beslut

Projektet har en preliminär och översiktlig tidplan.
Detaljplanen bedöms kunna gå ut på granskning fjärde kvartalet 2027 och antas tredje kvartalet 2029. Mot bakgrund av detta planerar bolagen sin byggstart till år 2031 och första inflyttning bedöms till år 2033. Stadens entreprenad bedöms kunna börja 2032.

Nästa beslutstillfälle för exploateringsnämnden blir när genomförandebeslut och exploateringsavtal ska fattas. Detta beräknas preliminärt ske kvartal 1, år 2028.

Risker och osäkerheter

Projektet innebär vissa risker kopplade till genomförandet.

Markrådighet

Projektet är beroende av att Heidelberg Materials kan omlokalisera sin verksamhet från Lövholmen. Utgångspunkten är att omlokalisering sker till Energihamnen i Hjorthagen. För Energihamnen pågår ett arbete med att ta fram en ny detaljplan som bland annat syftar till att möjliggöra Heidelberg Materials verksamhet. Ett

spårvägsreservat går idag genom planområdet och den närliggande industriverksamhet. Påverkan på projektets genomförande utifrån detta behöver utredas. Om detaljplanen för Energihamnen inte vinner laga kraft innebär detta att Heidelberg Materials inte kan genomföra flytten från Lövholmen enligt plan.

Högt kostnadsläge och oväntade utgifter

Lövholmen är ett komplext och kostnadsdrivande projekt, särskilt avseende anläggning av kajer och allmän platsmark. Utbyggnaden av allmän plats ska finansieras till hundra procent av de privata byggaktörerna. Det finns en risk att dessa kan få svårigheter att upprätthålla nödvändig lönsamhet i sina delar av projektet. Genomförandet av den sammanhållna stadsstrukturen är beroende av att samtliga fastighetsägare bedömer projektet som lönsamhet och fortsätta att genomföra projektet.

Samordning och tidplan

Projektet påverkas av FUT:s (Förvaltningen för utbyggd tunnelbana) arbeten med byggnationen av den nya tunnelbanestationen i Liljeholmen, främst vad gäller bygglogistik på omkringliggande gator. Projektet kommer därför att behöva samordnas och genomföras i nära samarbete med FUT:s kommande arbeten.

Projektet kommer att behöva genomföras etappvis. Det är komplext och involverar flera aktörer, vilket ställer krav på samordning mellan stadens entreprenader och övriga aktörer inom området.

Kommunikation

Kontoret har arbetat fram planförslaget tillsammans med stadsbyggnadskontoret. Hägersten-Älvsjö stadsdelsförvaltning har medverkat i arbetet. Trafikkontoret och miljöförvaltningen har fortlöpande informerats.

När detta ärende skickas till exploateringsnämnden skickas det också ut till ledamöterna i Hägersten-Älvsjö stadsdelsnämnd.

Exploateringskontoret har efter dialog med Socialförvaltningen ställt krav om att en gruppbostad om sex lägenheter för LSS villkoras försäljningen vilket Skanska har accepterat.

Då projektet bedöms medföra en projektutgift över 50 miljoner kronor har avstämning skett med stadsledningskontoret.

Kontorets sammanfattande bedömning

Lövholmen utgör en viktig del i arbetet med att nå stadens bostadsmål och förslaget ligger i linje med översiktsplanens inriktning om att omvandla området från industri till en blandad stadsdel i ett kollektivtrafiknära och centralt läge. Projektet bedöms bidra till ökad trivsel och trygghet samt till att stärka allmänhetens tillgång till vatten och rekreativa miljöer.

Projektet bedöms generera ett överskott till staden förutsatt att projektutgifterna inte kommer att öka.

Kontoret bedömer att projektet skapar stora värden genom att bidra till stadens bostadsmål och utvecklingen av Lövholmen till en ny levande stadsdel. Kontoret ser därför positivt på att arbeta vidare med projektet.

Remissammanställning

Ärendet har initierats av exploateringsnämnden och remitterats till stadsledningskontoret.

Stadsledningskontoret

Stadsledningskontorets tjänsteutlåtande daterat den 14 september 2026 har i huvudsak följande lydelse.

Enligt kommunfullmäktiges budget för 2026 ska staden ha en byggtakt för att uppnå målet om 140 000 bostäder till år 2035. Stockholm ska byggas attraktivt, hållbart och tätt och vara en levande och socialt hållbar stad. I budgeten tydliggörs att exploateringsnämnden utgör projektägande nämnd vid privatmarksprojekt.

Stadsledningskontoret ser positivt på projektet Lövholmen som bidrar till att skapa cirka 1 800 bostäder, arbetsplatser, service och offentliga rum, i ett centralt, attraktivt och sjönära läge med goda kommunikationer. Bostadsbebyggelsen bidrar till att skapa en mer levande stadsdel i vad som tidigare varit ett slutet industriområde.

Stadsledningskontoret anser att projektets ekonomiska förutsättningar är godtagbara.

Stadsledningskontoret konstaterar att projektet medför betydande ekonomiska konsekvenser för staden i samband med övertagande av allmän platsmark som tidigare förvaltats i privat regi. För att undvika oproportionerligt höga kostnader är det av stor vikt att utformning, materialval, tekniska lösningar och förväntad livslängd enligt stadens standarder säkerställs innan övertagandet.

Stadsledningskontoret konstaterar att uppgifter om de ekonomiska förutsättningarna för projektet korrigerats efter nämndens godkännande av inriktningsbeslutet. För att uppmärksamma nämnden på detta föreslås ärendet anmälas till nämnden.

Stadsledningskontoret föreslår att kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar att inriktningen för projekt Lövholmen godkänns och att exploateringsnämnden medges rätt att fortsätta planera förutsättningarna för exploatering inom fastigheterna Liljeholmen 1:1 och Lövholmen 12 med flera för projekt Lövholmen till en investeringsutgift upp till 33 mnkr, som underlag för ett kommande genomförandebeslut. Utgifterna för år 2026 ska rymmas inom nämndens investeringsbudget. Utgifterna för kommande år behandlas i budget för 2027. Ärendet anmäls till exploateringsnämnden.

Reservationer m.m.

Exploateringsnämnden

Särskilt uttalande av Peter Öberg (L)

Lövholmen är ett av Stockholms mest spännande stadsutvecklingsområden. Att öppna upp ett tidigare slutet industriområde och göra kajerna tillgängliga för allmänheten samtidigt som tusentals nya bostäder tillkommer är i grunden mycket positivt. Området har alla förutsättningar att bli en levande del av staden med bostäder, kultur, service och attraktiva miljöer vid vattnet.

Samtidigt är det svårt att bortse från hur lång tid processen har tagit. Planeringen av Lövholmen har pågått i snart två decennier och enligt den nuvarande tidplanen väntas de första bostäderna stå färdiga först omkring år 2033. För en stad med stor bostadsbrist är det inte rimligt att det ska ta så lång tid från idé till inflyttning. Stockholm behöver bli bättre på att genomföra stora stadsutvecklingsprojekt i en takt som motsvarar behoven.

Vi ser också att den täta bebyggelsen ställer höga krav på kvaliteten i de offentliga miljöerna. Av handlingarna framgår att tillgången till parker och gröna ytor inom området blir begränsad samtidigt som många människor ska bo och vistas här. Därför är det viktigt att de parker, lekytor och offentliga rum som planeras verkligen ges den kvalitet och omfattning som krävs för att området ska fungera väl över tid.

Lövholmen har potential att bli en mycket attraktiv stadsdel. För att lyckas krävs dock att staden håller fast vid höga ambitioner både när det gäller genomförande, stadsmiljö och livskvalitet för de människor som ska bo där.