

**Handläggare**  
Monica Almquist  
08-508 262 52

**Till**  
Exploateringsnämnden  
2018-10-18

## **Slutredovisning av utbyggnad för bostäder inom fastigheten Glädjen 13 i Stadshagen med PEAB AB**

### **Förslag till beslut**

Exploateringsnämnden godkänner slutredovisningen av utbyggnad för bostäder inom fastigheten Glädjen 13 i Stadshagen med PEAB Bostad AB.

Håkan Falk  
Förvaltningschef

Gunnar Jensen  
Avdelningschef

Niklas Karlsson  
Enhetschef

### **Sammanfattning**

Projektet Glädjen ingår i utvecklingsområdet Västra Kungsholmen. Projektet innefattar ca 110 bostadsrätter längs Hornsbergs strand i Stadshagen. Stadens arbeten har omfattat gatu- och ledningsarbeten och anläggande av nya kolonilotter.

Genomförandebeslut togs 2006-03-30 och omfattade investeringsutgifter om 18 mnkr och investeringsinkomster om 29 mnkr. Investeringsutgifterna kalkyleras nu till 36.5 mnkr.

Budgeten överskreds främst på grund av högre utgifter för anläggning av gata, park, flytt av ledningar och VA som till viss del beror på tidsfaktorn.

**Exploateringskontoret**  
Avdelningen för Projektutveckling

Fleminggatan 4  
Box 8189  
104 20 Stockholm  
Telefon 08-508 262 52  
Växel 08-508 276 00  
monica.almquist@stockholm.se  
exploateringskontoret@stockholm.se  
Org nr 212000-0142  
stockholm.se

## Bakgrund

Projektet Glädjen ingår i utvecklingsområdet Västra Kungsholmen.

Detaljplanen Dp 2003-14972 för del av Stadshagen 1:1 vann laga kraft 2006-10-19 och möjliggjorde uppförandet av bostäder och nya kolonilotter.



Projektet Glädjen

AB Familjebostäder erhöll 2002-09-10 markanvisning på platsen för lägenheter med hyresrätt. Därefter kom staden och Familjebostäder överens om att markanvisningen skulle övertas av Fabege Storstockholm AB. Familjebostäder fick istället en markanvisning i Årstadal.

Detaljplanearbetet resulterade i ca 110 lägenheter och nybyggnad av kolonilotter.

Överenskommelse om exploatering och tomträttsupplåtelse med Fabege godkändes i marknämnden 2006-03-09. Tomträttsinnehavaren fick välja dels att bygga hyresrätter eller bostadsrätter dels när bostadsbyggnationen skulle påbörjas. Fabege har senare överlåtit tomträtten och projektet till Peab Bostad AB.

Genomförandebeslut för projektet godkändes i marknämnden 2006-03-30.



## Projektbeskrivning och genomförande

PEAB Bostad AB har uppfört ca 110 bostadsrätter på tomträttsfastigheten Glädjen 13. Stadens arbeten har inneburit gatu-, park och ledningsarbeten och anläggande av kolonilotter.

Ledningsomläggningar utfördes 2005-06 i samband med att gatan Hornsbergs strand flyttades i projektet Kojan.

Parkarbeten väster om bostadshuset genomfördes under 2014.

Husproduktionen har pågått från 2015 till hösten 2016. Staden har haft gatu- och ledningsarbeten mm från början av 2016 till mitten av 2017.

## Måluppfyllelse

Det övergripande målet med projektet var att bygga bostäder, binda ihop den nya bebyggelsen längs Hornsbergs strand inom Kojan-området med övriga Stadshagen samt skapa en tryggare miljö. Det målet har uppnåtts.

## Offentliga rummet

Detaljplanen saknar bestämmelse för lokaler i bottenvåningen på bostadshuset. En lokal i bostadshuset hade bidragit ytterligare till en levande stadsmiljö.

## Miljö

Under detaljplanearbetet har ett antal miljökonsekvenser utretts såsom buller från vägtrafik, luftkvalitet och markföroreningar.

Utformningen av detaljplanen har tagit hänsyn till detta och miljökonsekvenserna har hanterats i genomförandet.

### Tillgänglighet och påverkan på barn

Stadens krav har uppfyllts avseende tillgänglighet.

Västra Kungsholmen planeras att bli en stadsdel med tät innerstadsstruktur. Som kompensation för den täta strukturen med de relativt små bostadsgårdarna som byggts, kommer parker att anläggas och upprustas. Närheten till Stadshagsklippans naturområde och närliggande park ger goda möjligheter för barns utevistelse.

### Kompensation för ianspråktagen grönyta

Inom projektet har sju nya kolonilotter byggts på en parkeringsyta. Kolonilotterna ingår i Karlbergsbro koloniförening.

### Miljöanpassat byggande

Bolaget har tagit del av Stockholms stads miljöanpassat byggande. Användning av programmet var vid tidpunkten för markanvisningen frivilligt.

## Ekonomi

### Investering

De sammanlagda utgifterna uppgår till 36,5 mnkr.

De bokförda utgifterna uppgår hittills till 36,3 mnkr och de sammanlagda utgifterna för projektet förväntas uppgå till 36,5 mnkr. Utgifterna avser främst gatu- och ledningsarbeten samt anläggning av nya kolonilotter. Utgifterna fördelar sig främst på anläggningsarbeten (31 mnkr), projektering samt utredning (4 mnkr) och iordningställande av mark (1,5 mnkr).

Marken har upplåtits med tomträtt. De sammanlagda inkomsterna uppgick till 20,6 mnkr, varav huvuddelen utgörs av det markvärde (avgäldsunderlag) som skapades vid planläggningen.

| <b>Utgifter</b>        | <b>Utfall</b> | <b>Budget enligt genomförandebeslut</b> | <b>Avvikelse</b> |
|------------------------|---------------|---|------------------|
| Gata, park o ledningar | 36,5          | 18                                      | -18,5            |

I genomförandebeslutet från mars 2006 uppgick investeringsutgifterna till 18 mnkr. Budgeten har överskridits främst på grund av tidsfaktorn, högre utgifter för anläggning av gata mm. samt att projektet utökats med parken väster om bostadshuset. Gatuentreprenaden har fått ökade kostnader p g a mängdjusteringar och trafikavstängningar mm.

Projektet är färdigställt och slutbesiktning av stadens arbeten har genomförts.

### **Drift**

Det uppkommer inga nya drift- och underhållskostnader. Kapitalkostnaderna<sup>1</sup> uppgår till 1,4 mnkr per år och intäkterna för tomträttsavgälder till 896,6 tkr per år.

### **Riskfaktorer**

Det fanns en osäkerhet när i tiden som bostadsbebyggelsen skulle påbörjas, vilket har påverkat kostnaderna för stadens markentreprenad, som påbörjades 2014, dvs 8 år efter genomförandebeslutet.

### **Exploateringskontorets förslag**

Kontoret föreslår att exploateringsnämnden godkänner slutredovisningen.

### **Slut**