

Handläggare
Koki Hjelmström
08-508 263 18**Till**
Exploateringsnämnden
2025-10-16

Slutredovisning av utbyggnad för studentbostäder inom fastigheten Amarellen 1 på Östermalm med AB Abacus bostad

Förslag till beslut

Exploateringsnämnden godkänner slutredovisningen av utbyggnad för studentbostäder inom fastigheten Amarellen 1 på Östermalm med AB Abacus bostad.

Sverker Henriksson
Biträdande förvaltningschef

Göran Carlberg
Avdelningschef

Kajsa Ek
Enhetschef

Sammanfattning

I Norra Innerstaden mellan Ruddammsvägen och Stickelbärsvägen har studentbostäder uppförts. Bostäderna är belägna i två sammankopplade huskroppar om 11 respektive 12 våningar. Projektet kallas internt för ”Klarbäret”. Exploateringsnämnden godkände 2012 förslag till markanvisning för cirka 80 studentlägenheter till AB Abacus Bostad (som sedan uppköptes av Järntorget AB som i sin tur förvärvades av ALM Equity AB.). Detaljplanearbete startades och 2016 godkände exploateringsnämnden överenskommelse om exploatering samt

en tilläggsmarkanvisning om 40 studentlägenheter. Detaljplanen vann laga kraft 2017. Totalt blev utgifterna 25,6 miljoner kronor, vilket är cirka 2 miljoner mer än beslutat, och inkomsterna 0,25 miljoner kronor. Fastigheten är upplåten med tomträtt och genererar tomträttsavgäld vilket gör att projektet får ett positivt resultat.

Bakgrund

Projektet är beläget i Norra Innerstaden mellan Ruddammsvägen och Stickelbärsvägen. En gångbro som sträcker sig över Roslagsbanan förbinder området med KTH.



Planområdet markerat med en ring.

Exploateringsnämnden godkände förslag till markanvisning 2012 för cirka 80 studentlägenheter till AB Abacus Bostad som sedan uppköptes av Järntorget AB som i sin tur förvärvades av ALM Equity AB.

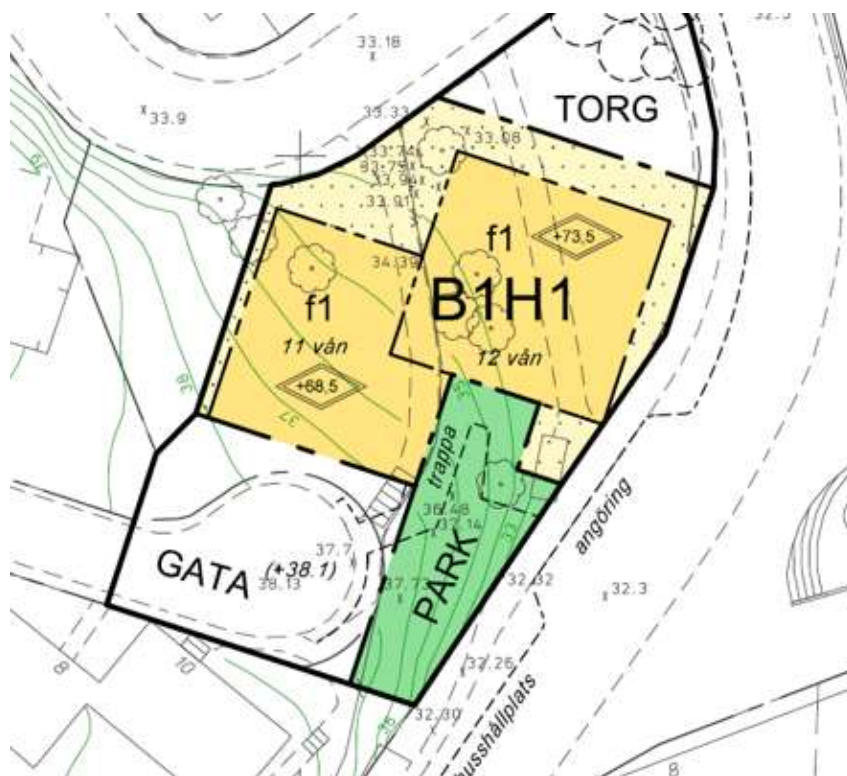
Detaljplanearbete inleddes och 2016 godkände exploateringsnämnden en överenskommelse om exploatering med bolaget samt markanvisade ytterligare 40 studentlägenheter. Genomförandebeslutet omfattande 17 miljoner kronor och utgifterna avsåg främst ny- och ombyggnad av gata, trappa och park inklusive ledningsflyttar. Detaljplanen vann laga kraft 2017.

2021 beslutade exploateringsnämnden att godkänna ett reviderat genomförandebeslut med ökade investeringsutgifter om cirka 6,4 miljoner kronor. De ökade kostnaderna i projektet berodde främst på att ledningsomläggningarna blev dyrare än beräknat. Utöver detta har även entreprenadkostnaden för gata och torg blivit högre än vad som prognostiserades år 2016.

Byggnaden består av två sammankopplade huskroppar om 11 respektive 12 våningar. Inga parkeringsplatser i garage byggdes på grund av att p-talet är satt till 0 för studentbostäder. Cykelparkering finns både inomhus och utomhus.

Projektbeskrivning och genomförande

Inledningsvis flyttade staden befintliga ledningar under området. Därefter tog bolaget vid och byggde studentbostadshuset. Efter det flyttade staden en befintlig busshållplats några meter söderut och anlade ett nytt upphöjt övergångsställe samt ett nytt torg och park med grönska.



Måluppfyllelse

Projektet bidrog till att uppfylla stadens bostadsbyggnadsmål. Projektet gav också ett tillskott av studentbostäder nära lärosäten och i goda befintliga kollektivtrafiklägen.

Nya grönytor förstärkte det ekologiska sambandet till Nationalstadsparken och Ruddammsparken.

Många nya cykelparkeringar bidrog till målen att planera för ett ökat cyklande och minska behovet av bil.

Bolaget förband sig att uppfylla krav samt eftersträva mål enligt stadens då gällande miljöprogram.



Ekonomi

Investering

De sammanlagda utgifterna uppgick till 25,6 miljoner kronor, vilket är cirka 2 miljoner kronor mer än beslutat. Utgifterna avsåg främst ombyggnad av gata och nyanläggning av torg samt grönytor. En busshållplats flyttades och eftersom det krävdes en ny stödmur för berget blev det ytterligare en utgift.

Marken har upplåtits med tomträtt och genererar tomträttsavgäld vilket gör att projektet får ett positivt resultat. De sammanlagda inkomsterna uppgick till 0,25 miljoner kronor, vilket är vidarefaktureringar i projektet.

Utgifter	Utfall	Budget enligt genomförandebeslut/ reviderat genomförandebeslut	Avvikelse
Allmän platsmark	25,6	23,4	-2,2
Inkomster			
Allmän platsmark	0,25	0	+0,25

Drift

Drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområde som uppkommer till följd av genomförandet av projektet beräknas uppgå till 0,2 miljoner kronor per år. Kapitalkostnaderna¹ uppgår till 1,3 miljoner kronor per år och intäkterna för tomträttsavgälder till 0,9 miljoner kronor per år.



Foto Anders Boberg



Fotomontage Tovatt Architects & Planners

Riskfaktorer

Risk för att detaljplanen skulle överklagas konstaterades vid markanvisningen och medförde att projektet fick en förskjuten tidplan eftersom detaljplanen överklagades.

Exploateringskontorets förslag

Kontoret föreslår att exploateringsnämnden godkänner slutredovisningen.

Slut