

Handläggare
Eleonor Eklind Forslin
08-508 265 14**Till**
Exploateringsnämnden
2014-06-12

Slutredovisning av utbyggnad för bostäder inom fastigheterna Glädjen 12 och Förtjusningen 1 (Brovakten) på Kungsholmen med Wallenstam AB.

Förslag till beslut

Exploateringsnämnden godkänner slutredovisningen av utbyggnad för bostäder inom fastigheterna Glädjen 12 och Förtjusningen 1 (Brovakten) på Kungsholmen med Wallenstam AB.

Krister Schultz
Förvaltningschef

Gunnar Jensen
Avdelningschef

Sammanfattning

Projektet Brovakten är beläget inom stadsutvecklingsområdet nordvästra Kungsholmen. Wallenstam AB har uppfört två bostadshus på vardera sida om Essingeleden vid Hornsbergs strand. Staden har anlagt en park mellan husen.

Projektet har löpt på enligt tidplan och budgeten har innehållits väl.

Bakgrund

Wallenstam AB har uppfört två stycken bostadshus på vardera sida om Essingeleden vid Hornsbergs strand. Projektet kallas Brovakten och ligger inom stadsutvecklingsområdet nordvästra Kungsholmen.



Stadsutvecklingsområdet nordvästra Kungsholmen med Brovaktens två svarta torn vid Essingeleden. Foto: Lennart Johansson, SBK

Staden har efter bostadshusens färdigställande uppfört en park mellan bostadshusen, den s k Brovaktarparken. Bredvid det östra huset har staden rustat upp Glädjenparken.

Projektbeskrivning och genomförande

Bostadshus

De två bostadshusen är utformade som två tvillingtorn och inrymmer totalt ca 260 lägenheter. Närmast Essingeleden är husen till hälften 20 våningar höga och till hälften åtta våningar, vilket bildar en skärm mot trafikleden och skyddar bakomliggande huskroppar. Husen uppfördes mellan åren 2009-2011.

Projektet har varit kontroversiellt på grund av bostadshusens läge endast 35 meter från Essingeleden. Under detaljplaneprocessen ställdes därför extra stora krav på att belysa frågor så som trafikbuller, luftkvalitet och risker med farligt gods. Husen har utformats efter de högt ställda kraven. Husens stomme är rasdämpande för att klara en eventuell explosion på Essingeleden. En inbyggd loftgång mot leden skyddar mot riskhändelser och buller. Brandförstärkning av fasad och fönster

tillsammans med brandskyddsåtgärder inomhus har vidtagits. Ett särskilt ventilationssystem har installerats för att säkra luftkvaliteten i bostäderna.

Inom projektet är tunnelbanans blå linje belägen. Mycket sent i processen upptäcktes att den utbredning av tunnelbanan som detaljplanen visade var felaktig. Istället för att ligga nära det östra huset visade sig tunnelbanan ligga direkt under bostadshuset. Den här upptäckten ledde till utdragna förhandlingar med SL, vilket slutade i förseningar och fördröjningar av projektet för Wallenstam.

Parker

Efter att de två bostadshusen färdigställdes har staden uppfört en park under Essingeleden mellan de båda bostadshusen. Parken som benämns Brovaktarparken är en terrasspark med olika fält av grus och vegetation som flätats samman till en helhet. Parken har ett tillgänglighetsanpassat gång- och cykelstråk som tar upp den kraftiga höjdskillnaden mellan Hornsbergs strand och Franzégatan. I parken finns ett konstträd som tagits fram i samarbete med Stockholm Konst.



Brovaktarparken med konstträdet utfört av Albin Karlsson. Foto: Combine

Bredvid det östra huset har staden rustat upp Glädjenparken, ett smalt parkstråk med trappförbindelse mellan Hornsbergsstrand och Franzégatan.

Måluppfyllelse

Uppförandet av de två tvillingtornen och anläggandet av Brovaktarparken har bidragit till att ytterligare öka attraktiviteten i stadsutvecklingsområdet nordvästra Kungsholmen.

Projektet har skapat 260 nya hyresrätter på Kungsholmen och ligger väl i linje med stadens Vision 2030.

Ekonomi Investering

De sammanlagda utgifterna uppgår till ca 40 mnkr. Utgifterna avser främst anläggande av Brovaktarparken, flytt av elnätstation samt upprustning av Glädjenparken och kringliggande gator.

Genomförandebeslut fattades av kommunfullmäktige i december 2008. I genomförandebeslutet redovisades investeringsutgifter om 75 mnkr. Den stora differensen, 35 mnkr, mellan genomförandebeslutet och det faktiska utfallet beror på olika sätt att redovisa det grundläggningsbidrag Wallenstam erhållit.

Wallenstam har erhållit ett grundläggningsbidrag om totalt 32 mnkr. Grundbidraget betalas ut på grund utav de exceptionella merkostnader bostadsprojektet drabbats av till följd av närheten till Essingeleden.

I genomförandebeslutet togs grundläggningsbidraget upp som en investeringsutgift. Grundläggningsbidraget har istället betalats ut genom en reduktion av tomträttsavgälden. De första sex åren är avgäldsfria, det sjunde året utgår reducerad avgäld. Först det åttonde året, 2016, erläggs full tomträttsavgäld.

Den fulla tomträttsavgälden uppgår till 5 mnkr per år.

Projektet har löpt på som planerat och budgeten har innehållits väl.

Drift

Drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområde som uppkommer till följd av genomförandet av projektet beräknas uppgå till 200 tkr per år.

Kapitalkostnaderna¹ uppgår till ca 2 mnkr per år och intäkterna för tomträttsavgälder till 5 mnkr per år.

Riskfaktorer

I genomförandebeslutet konstaterades att för stadens del bedöms inga ekonomiska risker föreligga, annat än att investeringsutgifterna och intäkterna kan förskjutas i tiden. Inga nämnvärda förseningar i projektet har förekommit för stadens del. Projektet har löpt på enligt tidplan och investeringsutgifterna har hållits inom budget.

Exploateringskontoret förslag

Kontoret föreslår att exploateringsnämnden godkänner slutredovisningen.

Slut