

Handläggare
Andris Rozenbachs
08-508 270 25**Till**
Exploateringsnämnden
2016-11-10

Slutredovisning av utbyggnad för bostäder, resecentrum mm i projektet Älvsjö C

Förslag till beslut

Exploateringsnämnden godkänner slutredovisningen av utbyggnad för bostäder, resecentrum mm i projektet Älvsjö C.

Håkan Falk
Förvaltningschef

Gunnar Jensen
Avdelningschef

Sara Lundén
Enhetschef

Sammanfattning

Projektet Älvsjö C innehöll ca 650 lgh och med utbyggnad 2006-2017. Staden investerade 328 mnkr i gator och torg, resecentrum mm och intäkterna var 183 mnkr.

Exploateringskontoret
Avdelningen för Projektutveckling

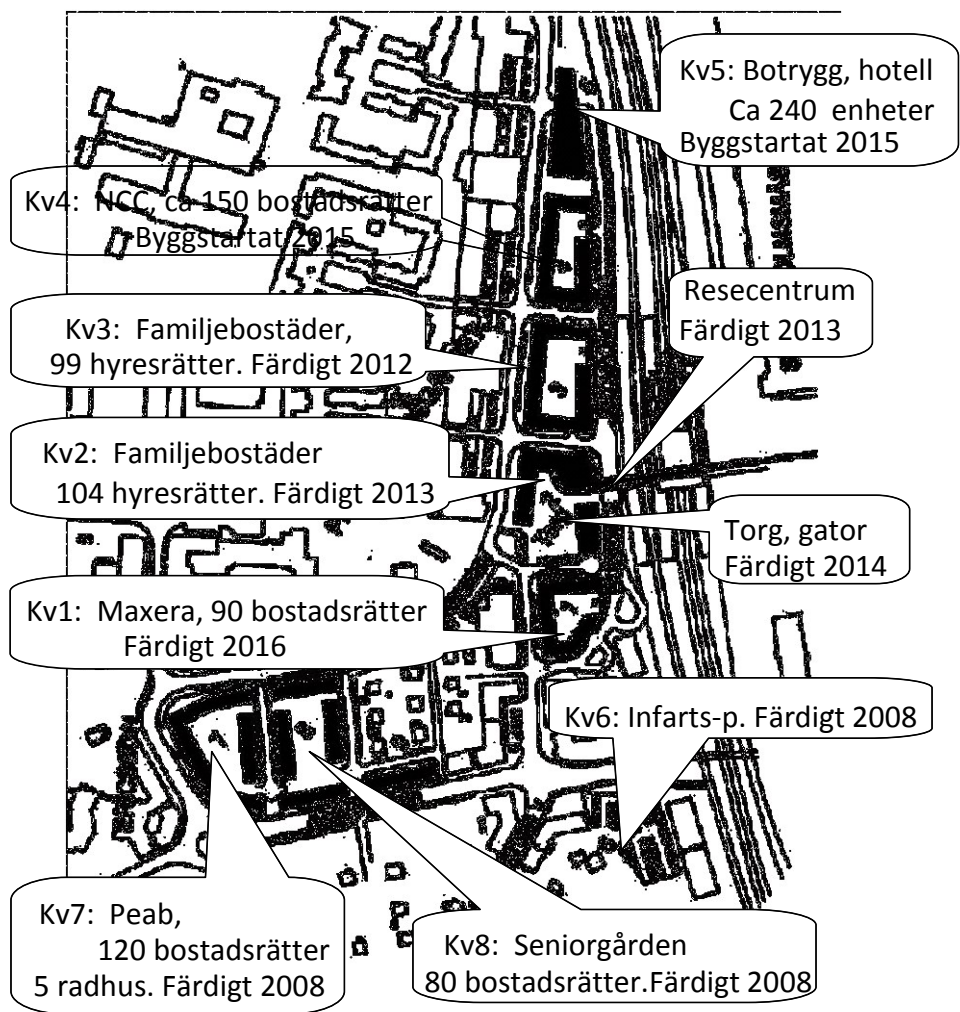
Fleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 270 25
Växel 08-508 276 00
andris.rozenbachs@stockholm.se
exploateringskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
stockholm.se/exploateringskontoret

Bakgrund

Projektet Älvsjö C innehöll ca 650 nya bostäder, resecentrum, gator och torg och omfattade Älvsjö C kv1-8. Program- och detaljplanearbete påbörjades 1998 i samråd med Trafikverket, SL och stadsdelsförvaltningen för att förtäta området mot järnvägen samt att utveckla bytespunkten. Banområde förvärvades av staden från dåvarande Banverket och friställdes. Mark anvisades enligt karta. Genomförandebeslut togs i KF 2010-03-29.

Utbyggnaden startade 2006 via delgenomförandebeslut och avslutas 2017.

Utbyggnadsområdet utgjordes tidigare av bussterminal samt extensiva ytor som användes för parkering och som banområde. Genom att flytta bussterminalen och skapa en bussgata längs järnvägen och flytta infartsparkering till en utökad parkering vid Herr Stens väg/Älvsjövägen (kv 6) samt flytta företagsparkering i kv Armborstet (kv 7+8) skapas plats för nya bostadskvarter och ett nytt torg.



Projektbeskrivning och genomförande

Kvarter och gaturum

Ambitionen har varit att göra centrala Älvsjö till en värdigare plats och gestaltningen av både gaturum, torg och byggnader sattes i fokus. Bostadskvarteren (kv 1-4,7-8) är i 5-6 våningar med butiker och parkering i huvudsak i garage och p-däck. Mark anvisades och såldes till Maxera (kv1) 65,7 mnkr och NCC (kv4) 71,0 mnkr. Mark anvisades och uppläts med tomträtt till Maxera (kv2 och 3), Peab (kv7) och Seniorsgården (kv8). Kv 5 anvisades och såldes till Botrygg (42,2 mnkr) för en "accentbyggnad" i ca 14 våningar innehållande hotell. Mellan kvarter 2 och 3 samt resecentrum anlades ett nytt torg. Befintlig infartsparkering (kv6) har utökats. Utbyggnaden påbörjades 2006 och står klar 2017.

Resecentrum

Älvsjö station är Sveriges femte största järnvägsstation. Målsättningen för resecentrum har varit att skapa en bekväm omstigning mellan tåg och buss och en knutpunkt värdig antalet resenärer och Stockholmsmässan samt att ge plats för framtida kapacitetsökningar och trafikslag. Det nya resecentrumet utgörs av klimatiserade kommunikationsytor inklusive befintlig gångbro samt vänthall och förbinder bussterminal och tågstation. För cykelparkering uppfördes ett cykel-p-hus i flera plan som en del av resecentrum. Resecentrum är ett gemensamt projekt mellan staden och SL och stod klart 2014.

Måluppfyllelse

Projektet Älvsjö C har bidragit till att uppfylla bostadsmålet. Projektet innehöll i programskedet ca 600 lgh och byggklart ca 650 lgh. Projektet har genomförts enligt programmet.

Ekonomi

Investering

De sammanlagda utgifterna uppgår till 328 mnkr. Utgifterna avser främst gator och torg, resecentrum och friställande av banområde. De sammanlagda försäljningsinkomsterna uppgick till 183 mnkr exklusive kapitaliserade tomträttsavgälder. Underskottet i projektet beror på låga intäkter på grund av att 200 bostadsrätter (Peab och Seniorsgården) uppläts med tomträtt.

Utgifter	Utfall	Budget enligt genomförandebeslut	Avvikelse
	328	322	6
Inkomster	183	144	39

Den marginella utgiftsökningen beror i huvudsak på resecentrums komplexitet som dels medförde merkostnader i projektering och dels bristande konkurrens i upphandlingen. Inkomstökningen beror på värdestegring och att antalet lägenheter (bruttoarean) ökade.

Drift

Drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområde som uppkom till följd av genomförandet av projektet beräknas uppgå till 2,2 mnkr per år. Kapitalkostnaderna¹ uppgår till 13,4 mnkr per år och intäkterna för tomträttsavgälder till 3,2 mnkr per år.

Riskfaktorer

Riskerna har avsett svårigheten i riskbedömning för transport av farligt gods på järnvägen samt resecentrums komplicerade konstruktion och den trånga arbetsplatsen vid och över järnväg. Riskbedömningen för farligt gods innebar en kraftig tidsförskjutning i planeringsprocessen men löstes i samråd med länsstyrelsen. Resecentrums komplexitet innebar också en tidsförskjutning även om omfattande konsultresurser sattes in. För att säkra arbetet vid och på järnvägen skapades en organisation med jourhavande beredskap.

Exploateringskontorets förslag

Kontoret föreslår att exploateringsnämnden godkänner slutredovisningen.

Slut