

HandläggareMaria Salenius
08-508 265 45**Till**Exploateringsnämnden
2018-12-10

Slutredovisning av utbyggnad för bostadsändamål inom fastigheten Midsommarkransen 1:1 (inom kv Martallen) i Midsommarkransen med Svenska Hem i Bromma nr V.

Förslag till beslut

Exploateringsnämnden godkänner slutredovisningen av utbyggnad för bostadsändamål inom fastigheten Midsommarkransen 1:1 i Midsommarkransen med Svenska Hem i Bromma nr V.

Håkan Falk
Förvaltningschef

Gunnar Jensen
Avdelningschef

Nina Morling
Enhetschef

Sammanfattning

Projektet innefattade utbyggnad av bostäder. Detaljplanen möjliggjorde bostäder (ca 45 lägenheter) och lokaler i bottenvåningen mot Svandammsvägen. Lägenheterna uppfördes med bostadsrätt inom fastigheten Midsommarkransen 1:1 i Midsommarkransen av Svenska Hem i Bromma nr V.

Exploateringskontoret
Avdelningen för Projektutveckling

Fleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 265 45
Växel 08-508 276 00
maria.salenius@stockholm.se
exploateringskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
stockholm.se

Markanvisning beslutades av Exploateringsnämnden 2007-05-14. Detaljplanen (Dp 2007-36263-54) antogs i KF 2013-04-08 och vann laga kraft 2014-04-25.

För staden har genomförandet av detaljplanen inneburit att Svandammsvägen delvis byggts om och att torgyta skapats i korsningen Svandammsvägen, Vattenledningsvägen och Oktobergatan. Ett antal träd har planterats inom den ombyggda vägsträckan och torgytan. Kostnader har även uppstått för att flytta en fjärrvärmeledning i samband med bostadsexploateringen.

Bostadsbyggnationen blev klar för inflyttning under 2017. Entreprenadarbetena för stadens åtgärder utfördes under 2017-2018. Investeringsutgiften enligt genomförandebeslutet var ca 16,4 mnkr. Projektet har genomförts med en avvikelse om 0,4 mnkr mot budget och investeringsutgiften för stadens åtgärder blev ca 16,8 mnkr.

Bakgrund



Projektets läge vid Svandammsvägen i Midsommarkransen.

Projektet syftar övergripande till att stämma överens med översiktsplanens mål för utvecklingen av området. Vid markanvisningen bedömdes projektet bidra till en mer sammanhållen stadsmiljö och att vara ett led i den pågående förtätningen och utvidgningen av stadsstrukturen i området kring Midsommarkransen och Telefonplan. Målet har varit att fler lägenheter skulle tillskapas genom projektet och gatuåtgärder utföras i ett för området viktigt stråk.

Exploateringskontoret tog fram en programhandling för gatu- och parkåtgärder längs Svandammsvägen i samband med detaljplanens tillkomst. Målet var att skapa stadsmässiga miljöer i området enligt

översiktsplanens intentioner genom bl a att minska på överstora körytor som var en rest från spårvagnens tid.

Markanvisning beslutades i Exploateringsnämnden 2007-05-14 (omfattade ca 70 lägenheter). En ny detaljplan (Dp 2007-36263-54) antogs i KF 2013-04-08 och vann laga kraft 2014-04-25 för det aktuella området längs Svandammsvägen i Midsommarkransen.

Detaljplanen möjliggjorde ca 45 bostäder och lokaler i bottenvåningen mot Svandammsvägen.

Projektbeskrivning och genomförande

Genomförandebeslut fattades av Exploateringsnämnden 2013-04-18. Överenskommelse om exploatering tecknades 15 augusti 2013 med Brofred Bygg och Entreprenad AB (org nr 556360-6424), tidigare Svenska hem i Bromma Mark AB. Tilläggsavtal upprättades 22 maj 2015 om att överlåta exploateringsöverenskommelsen till Svenska Hem i Bromma nr V (org.nr. 556781-6870). Köpebrev för fastighetsförsäljningen upprättades mellan staden och bolaget 2015-11-13.

I samband med detaljplanens tillkomst tog Exploateringskontoret fram en programhandling för gatu- och parkåtgärder längs Svandammsvägen från tunnelbaneentrén och korsningen med Övre Bergsgatan ner till de överstora ytorna vid korsningen mellan Svandammsvägen, Vattenledningsvägen och Oktobergatan.

I huvudsak föreslogs i programhandlingen att Svandammsvägen skulle smalnas av till 17 meter och en trädrad planteras längs dess norra sida och att två mindre torg skulle skapas i korsningen mellan Svandammsvägen Vattenledningsvägen och Oktobergatan.

Trädraden visade sig dock i projekteringsskedet behöva minskas till enstaka träd p.g.a ändrade riktlinjer för vinterunderhåll samt anpassningar till befintliga ledningar som tidigare inte var kända. Under 2016 påbörjades arbete med att ta fram ett nytt förslag som innebar att befintlig gatusektion kvarstod men med förändringen att lokala breddningar (öron) av trottoaren tillskapades vid korsningarna utmed Svandammsvägen och där nya träd kunde planteras. En del kostnader tillkom för miljöåtgärder under entreprenaden då asfalt förorenad av PAH var tvunget att

omhändertas i projektet. I projektet behövdes också en fjärrvärmeledning flyttas i samband med bostadsexploateringen.

Bolagets bostadsbyggnation blev klar för etappvis inflyttning under 2017 mot planerade 2016 vid genomförandebeslutet. Det nybyggda flerbostadshuset innehåller slutligen 59 lägenheter samt 2 bokaler/lokaler. Entreprenadarbetena för stadens åtgärder utfördes med entreprenadstart september 2017 och slutbesiktning maj 2018.

Måluppfyllelse

Två övergripande strategier enligt Promenadstaden- Översiktsplan för Stockholm var att satsa på attraktiva tyngdpunkter och koppla samman stadens delar. Vid markanvisningen bedömdes projektet bidra till en mer sammanhållen stadsmiljö och att vara ett led i den pågående förtätningen och utvidgningen av stadsstrukturen i området kring Midsommarkransen och Telefonplan.

Midsommarkransen ligger även inom det band av stadsdelar som gränsar till dagens innerstad och omfattas av den centrala stadens utvidgning. Målet för projektet har varit att fler lägenheter skulle tillskapas genom projektet och gatuåtgärder utföras i ett för området viktigt stråk. Det nya bostadshuset innehåller även några lokaler i bottenvåningen vilket bidrar till arbetsplatser och en mer levande stadsmiljö i området. Dessa mål anses ha uppnåtts genom projektet.

Grönkompensation har i projektet uppnåtts genom att ett antal nya träd planterats inom entreprenadområdet, dock i mindre omfattning än vad som var tänkt under planarbetet. Detta då ny information tillkom inför detaljprojekteringen om ändrade riktlinjer för vinterunderhåll samt anpassningar till befintliga ledningar som tidigare inte var kända.

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 16,8 mnkr. Utgifterna avser främst byggande av allmän gata och torgytor med trädplantering samt ledningsflytt.

Marken har sålts. De sammanlagda inkomsterna uppgår till 52,8 mnkr, varav huvuddelen utgörs av det markvärde (avgäldsunderlag) som skapades vid planläggningen.

Utgifter	Utfall	Budget enligt genomförandebeslut/ reviderat genomförandebeslut	Avvikelse
Kvartersmark	1,0	0,6	
Allmän platsmark	15,8	15,8	
Summa	16,8	16,4	0,4
utgifter:			
Inkomster			
Försäljnings- inkomst	52,8	34,9	17,8

Avvikelsen för utgifterna är 0,4 mnkr. I genomförandebeslutet uppskattades intäkterna för försäljning av mark till ca 35 mnkr. Utfallet av försäljning av mark har blivit högre, 52,8 mnkr, vilket beror på att markpriset har ökat under tiden för projektets genomförande.

Drift

Drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområde som uppkommer till följd av genomförandet av projektet beräknas uppgå till 0,1 mnkr per år. Kapitalkostnaderna¹ uppgår till 0,7 mnkr per år

Riskfaktorer

Osäkerheten i tidplanen bedömdes som relativt stor inför genomförandebeslutet och berodde främst på risk för överklaganden. Planen blev sedan överklagad och detta hanterades i projektet genom att anpassa genomförandet till de nya förutsättningarna med en ny tidplan när detaljplanen slutligen vann laga kraft. Kostnadsuppskattningen för gatu- och parkåtgärder längs Svandammsvägen var gjorda utifrån en tidig programhandling. I den fortsatta detaljprojekteringen fanns därför en risk för att nya fördyrande omständigheter skulle uppstå eller att en förskjuten tidplan medförde risk för ökade indexkostnader

¹ Kapitalkostnaderna (ränta på markanläggning) minskar successivt åren framöver i takt med avskrivningen

Den fortsatta projekteringen utvisade att projektet behövde minska på omfattningen av åtgärderna från programmet och kostnaderna för åtgärderna kunde totalt sett kunde hållas inom budget.

Bolagets planering enligt genomförandebeslut innebar byggstart 2014 och första inflyttning år 2016. Inflyttning i bostäderna blev påverkad av den överklagade planen och den blev framflyttad till 2017. Svandammsvägens ombyggnad planerades att genomföras av staden i slutfasen av bostadsbyggnationen och även detta arbete blev därmed framflyttat och utfördes under 2017-2018.

Exploateringskontorets förslag

Kontoret föreslår att exploateringsnämnden godkänner slutredovisningen.

Slut