

Handläggare
Ebba von Platen
08-508 266 04**Till**
Exploateringsnämnden
2021-11-25

Slutredovisning av utbyggnad för bostäder inom fastigheterna Golvläggaren 1 och Syllen 3 i Liljeholmen med AB Stockholmshem

Förslag till beslut

Exploateringsnämnden godkänner slutredovisningen av utbyggnad för bostäder inom fastigheterna Golvläggaren 1 och Syllen 3 i Liljeholmen med Stockholmshem AB.

Johan Castwall
Förvaltningschef

Eleonor Eklind Forslin
Avdelningschef

Nina Morling
Enhetschef

Sammanfattning

I april 2011 erhöll Stockholmshem AB, nedan kallad bolaget, en markanvisning för 130 hyreslägenheter som ett komplement till pågående planering inom sina tomträttsfastigheter Syllen 3 och Golvläggaren 1 i Liljeholmen, Årstadal. Detaljplanen för Golvläggaren 1, Syllen 3 samt del av Årsta 1:1 m.m. antogs 2012 och omfattar totalt ca 400 lägenheter, två förskolelokaler och butiksinslag. I april 2014 fattade exploateringsnämnden genomförandebeslut med beräknade investeringsutgifter om totalt

24 mnkr för mindre investeringar i gata, ny trappförbindelse med Nybodahöjden och en lekplats.

Under projektets gång, 2015, tog staden fram ett nytt parkprogram för Årstadal avsett för att modernisera och tillgänglighetsanpassa parkytor i Årstadal. Eftersom delar av parkprogrammet kom att bli en del av projektet Syllen och Golvläggaren togs i maj 2015 ett reviderat genomförandebeslut i exploateringsnämnden för investeringsutgifter om totalt 36,6 mnkr varav 13 mnkr var avsedda för parkprogrammet.

Stadens arbeten inom projektet har bland annat inneburit projektering, ledningsomläggningar och byggnation av trappor på allmän platsmark. Bolaget har stått för projektering och bygg- och anläggningsarbeten på kvartersmark liksom avslutningsarbeten på allmän platsmark.

Utfallet för projektet uppgår till totalt 48 mnkr vilket innebär en avvikelse från det reviderade genomförandebeslutet om 11,5 mnkr.

Fördyringar har främst uppstått för arbeten med allmän park och parkväg när projektet drog ut i tid med överklaganden av bygglov. Det beror även på att stora delar av projektet har byggts ut i ett område med svår terräng och stora höjdskillnader vilket orsakat fördyringar och utbyggnaden av en trappa som blev dyrare än budgeterat.

Bakgrund

Projektet är beläget i Årstadal, nära Liljeholmskajen. Bolaget förvärvade tomträttsfastigheterna Syllen 3 och Golvläggaren 1 i Liljeholmen 2004 och 2009. Strax därefter påbörjades planläggning för nya bostäder inom tomträttsfastigheterna och i april 2011 erhöll bolaget en markanvisning för 130 hyreslägenheter som ett komplement till pågående planering.



Figur 1- Parkområdet i förhållande till kv Syllen och Golvläggaren.

Den 13 december 2012 antog Stadsbyggnadsnämnden detaljplanen för helheten d.v.s. Golvläggaren 1, Syllen 3 samt del av Årsta 1:1 mm. Syftet med planen är att komplettera området med total ca 360 hyresrättslägenheter, varav ca 170 är studentlägenheter. Detaljplanen innehåller även två förskolelokaler om fyra avdelningar vardera samt butikslokaler mot Tvärbanans station Årstadal.

Genomförandebeslutet togs i exploateringsnämnden i april 2014 och omfattade investeringsutgifter om 24 mnkr som bestod av anläggningsarbeten för ombyggnad av allmän gatumark med tillhörande ledningsomläggningar, en trappförbindelse med Nybodahöjden och investeringar i en enklare lekplats i grönområdet mellan Nybodahöjden och Årstadal.

Efter genomförandebeslutet har ambitionsnivån för grönytor i projektet ökat genom att projektet blivit en del av ett större parkprogram för Årstadal som togs fram 2015. Kvarteren Syllen och Golvläggaren gränsar till Årstabergsparken vilket är det största grönområdet inom programmet. Anledningen till att parkprogrammet togs fram var att det sedan flera år tillbaka har skett en intensiv stadsutveckling i området kring Årstadal och Liljeholmskajen. Området blir hem åt ca 14 000 personer vilket innebär en ökad täthet och medför behov av att tillgängliggöra de grönytor som finns i stadsdelen. Parkprogrammet syftar till att Årstadalsborna får en god tillgång på parker och ge skol- och förskolebarn goda möjligheter till utevistelse.

För att inkludera delar av parkprogrammets investeringar i projektet tog exploateringsnämnden ett reviderat genomförandebeslut i maj 2015 med ökade investeringsutgifter om ca 13 mnkr. De sammanlagda investeringsutgifterna räknades då till 36,6 mnkr för projektet i löpande prisnivå, varav 12,2 mnkr var utgifter före 2015.

Projektets nettonuvärde beräknades vid tidpunkten för det ursprungliga genomförandebeslutet till 85 mnkr, motsvarande 208 tkr per ekvivalent lägenhet. Inför det reviderade genomförandebeslutet beräknades nettonuvärdet (inkl. historiskt nettokassaflöde) till 41,4 mnkr motsvarande 101 tkr per ekvivalent lägenhet.

Projektbeskrivning och genomförande

Staden har inom projektet ansvarat för projektering och genomförande av allmän plats inklusive gata, park med trappor samt ledningsomläggning.

Bolaget har bekostat och ansvarat för projektering och bygg- och anläggningsarbeten inom kvartersmark samt återställande- och anslutningsarbeten till allmän plats inom detaljplanen.



Figur 2- Del av plankarta, "Golvläggaren 1, Syllen 3 och del av Årsta 1:1 m fl".

Under genomförandet sprängde bolaget bort en alltför stor mängd berg vilket orsakade att staden inte kunde bygga en trappa på allmän plats som planerat. Staden fick vänta tills bolaget slutfört utbyggnaden av kvartersmarken samt genomfört en återfyllnad på allmän plats. Först därefter kunde staden bygga trappan. Denna händelse orsakade stopp i produktionen av allmän platsmark i två år och staden var tvungen att dela upp sin entreprenad i etapper. Staden tecknade i september 2016 ett tilläggsavtal till överenskommelsen om exploatering som reglerar att alla stadens kostnader utöver planerade kostnader för trappan är att betrakta som merkostnader och ska ersättas av bolaget till staden. Staden har i dagsläget fått ersättning för alla merkostnader förutom 620 tkr som man fortfarande inväntar betalning för från bolaget.

Bolaget startade utbyggnaden av kvartersmark 2013. Parken var färdigbyggd vid årsskiftet 2015/2016. Inflyttningen i kvarteret Golvläggaren startade hösten 2015 och inflyttning i kvarteret Syllen skedde under våren 2018. Sista investeringarna i allmän platsmark, dvs sista delen av Förmansvägen gjordes under 2019.

Måluppfyllelse

Miljö

Genom upprustning av befintliga grönområden har rekreationsmöjligheter förbättrats och med den nya bebyggelsens utformning som skärm mot trafikbuller från Södertäljevägen och Essingeleden har möjligheterna för kvalitativ rekreation i ett tystare naturområde förbättrats. Befintligt ekhabitatnätverk som finns längs Södertäljevägen och som är en viktig spridningsväg för eklevande arter har inte påverkats negativt av projektet.

Bostadsbebyggelse

Projektet har bidragit till projektets mål från start att verka för att ökad bostadsbebyggelse i Stockholm och bidra till att uppfylla visionen Ett Stockholm i världsklass – Vision 2030. Området har kompletterats med drygt 400 hyresbostäder i ett område i nära anslutning till kollektivtrafik.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

En del naturmark har tagits i anspråk samtidigt som rekreationsmöjligheterna har förbättrats i området. Kopplingar har skapats inom grönområdet mellan Nybodahöjden, Årstadal och Årstaberg och en lekplats har skapats för att omhänderta barnens behov. Från början gjordes bedömningen att den del av

grönområdet som togs i anspråk inte var så värdefull ur ekologisk eller rekreationssynpunkt att den var nödvändig att bibehålla.

Energihushållning

I enlighet med uttalat mål vid genomförandebeslutet så har bolaget förbundit sig att vid projektering och byggande inom Golvläggaren 1 och Syllen 3 uppfylla krav samt eftersträva mål enligt exploateringsnämndens verksamhetsmål för miljö ”Energieffektiva lösningar och val av förnybara energilag i nybyggnadsprojekt” taget i exploateringsnämnden 2009-12-17

Tillgänglighet

Den nya bebyggelsen är placerad i en sluttning och har bitvis betydande höjdskillnader. Tillgängliga entréer till de nya byggnaderna har anordnats både från gata och från parkeringsgarage för att göra byggnaderna tillgängliga för personer med funktionshinder. Exploateringen har genomförts enligt stadens riktlinjer för utformning av ute- och inomhusmiljön – ”Stockholm – en stad för alla”.

Påverkan på barn

Redan vid inriktningsbeslutet konstaterades det att det var särskilt viktigt att beakta trafikmiljön i den nya bebyggelsen då projektet ligger nära tungt trafikerade gator och spår. Därför är en bredare gångbana byggts ut på projektets sida där de två förskolorna placerats. Projektet byggde även ut den befintliga lekplatsen i anslutning till Nybodahöjden samt förbättrade närliggande grönytor.

Ekonomi

Investering

De sammanlagda investeringsutgifterna uppgår till 48 mnkr inklusive en ersättning om 620 tkr som staden inväntar från bolaget pga. bergssprängningen. Investeringsutgifterna i projektet avser främst arbeten på allmän park och parkväg och avviker från det reviderade genomförandebeslutet med totalt 11,5 mnkr, där investeringsutgifterna uppskattades till 36,6 mnkr.

I projektet finns löpande inkomster/intäkter som består av avgäldsintäkter eftersom kvartersmarken har upplåtits med tomträtt.

Utgifter	Utfall	Budget enligt reviderat genomförande-beslut	Avvikelse
Allmän platsm. park och parkväg	28	19,4	8,6
Allmän platsm. Gata	11,9	11	0,9
Allmän platsm. projektering & utredning (inkl projektledning & beställarstöd)	5,5	3,8	1,7
Allmän platsm. Ersättningar	-0,6	0	-0,6

Ovanstående tabell redovisar de största kostnadsavvikelserna i projektet och har tagits fram genom att jämföra utfallet med budget enligt det reviderade genomförandebeslutet. Flera mindre avvikelser har förekommit i projektet men har inte inkluderats i tabellen.

Investeringsutgifterna har ökat med ca 11,5 mnkr sedan det reviderade beslutet togs, som uppgick till totalt ca 36,6 mnkr. Fördyringar beror bl.a. på att projektet drog ut i tid pga. överklaganden av bygglov för ett omdebatterat utkikstorn i parken. Stora delar av projektet har byggts ut i ett område med svår terräng och stora höjdskillnader och fördyringar i park och parkväg uppstod med en del justeringar som krävdes i utformning av allmän plats för att anpassa till dessa höjdskillnader. Under utbyggnaden av parken behövdes även en mindre mängd berg tas bort som låg grundare än vad man tidigare förutsett. Staden var även tvungen att göra en del fördyrande kompletteringar i utrustning i park p.g.a. leksäkerhet för barn. Kostnaden för utbyggnaden av en trappa i västra delarna av området blev också något dyrare jämfört med bedömd budget i reviderat genomförandebeslut.

Projekterings- och utredningskostnader har ökat med den etappvisa utbyggnaden av allmän plats. Personal- och administrationskostnader har också ökat till följd av att projektet blivit mer tidskrävande.

Drift

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

Kapitalkostnaderna¹ uppgår till 2,1 mnkr och intäkterna för tomträttsavgälder till 3,3 mnkr per år.

Kapitalkostnaderna hade beräknats till 1,7 mnkr i det reviderade genomförandebeslutet vilket innebär en avvikelse på 0,4 mnkr. Detta beror på att man utgått från en schablonuträkning inför det reviderade genomförandebeslutet då det inte varit möjligt att veta vad det exakta utfallet skulle bli vid den tidpunkten. I det verkliga utfallet har kapitalkostnaden visat sig vara 2,1 mnkr.

Riskfaktorer

I det reviderade genomförandebeslutet hade sannolikheten att investeringsutgifter ökar ytterligare bedömts som förhållandevis små.

Exploateringskontorets förslag

Kontoret föreslår att exploateringsnämnden godkänner slutredovisningen.

Slut