

Handläggare
Mauritz Ericson Montgomery
08-508 266 70**Till**
Exploateringsnämnden
2022-02-17

Slutredovisning av utbyggnad för bostäder och förskola inom del av fastigheterna Giftas 1, Oväder 2 & 3 i Hägersten med Svanberg & Sjögren Bygg AB och Turako Fastighetsutveckling AB

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden godkänner slutredovisningen av utbyggnad för bostäder och förskola inom del av fastigheterna Giftas 1, Oväder 2 & 3 i Hägersten med Svanberg & Sjögren Bygg AB och Turako Fastighetsutveckling AB.

Johan Castwall
FörvaltningschefEleonor Eklind Forslin
AvdelningschefEbba von Platen
Enhetschef**Exploateringskontoret**
Projektutveckling SöderortFleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 266 70
Växel 08-508 276 00
mauritz.ericson.montgomery@stockholm.se
exploateringskontoret.expl@stockholm.se
Org nr 212000-0142
start.stockholm

Sammanfattning

I juni 2011 erhöll Svanberg & Sjögren Bygg AB en markanvisning för 35-40 st bostadsrätter och 5-6 st radhus efter att ha vunnit en anbudstävling. I mars 2013 gjordes en tilläggsmarkanvisning till Turako Fastighetsutveckling AB för förskola inom samma detaljplan.

Efter plansamrådet utgick radhusbebyggelsen och ersattes av ett ytterligare flerbostadshus. Projektet omfattade efter förändringarna totalt 55 st bostadsrättslägenheter längs med Stjernströms väg fördelat på två fastigheter samt en förskola i separat bebyggelse invid Gösta Ekmans väg. Detaljplanen godkändes i stadsbyggnadsnämnden i januari 2015, överklagades i juni 2015 till Mark- och miljödomstolen men vann laga kraft i december 2015.

I oktober 2014 fattade exploateringsnämnden genomförandebeslut med beräknade investeringsutgifter om totalt 24 mnkr. Utgifterna avser främst upprustning genom breddning av gata, dubbelriktad cykelbana, renovering av trottoar, övergångsställe, farthinder, rivning av äldre grusad fotbollsplan, anläggning av lekpark, parkväg samt röjning av sly.

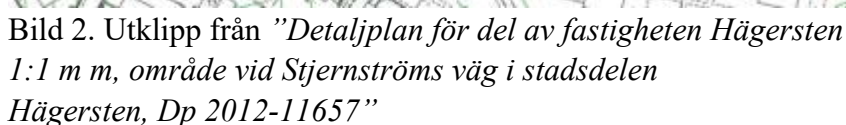
Tidplanen för stadens arbeten förflyttades tre år framåt, från planerade 2016 till 2019. Anledningen var att SVOA behövde byta ut befintliga ledningar i Stjernströms väg innan staden kunde påbörja sina arbeten. Projektekonomi påverkades inte av detta beslut och projektet kunde genomföras inom budget. Flerbostadshusen var färdigställda 2019 och förskolan 2017. Utbyggnaden av den allmänna platsen var klar i december 2019.

Bakgrund

Exploateringskontoret genomförde en anbudstävling 2011 för 35-40 st bostadsrätter och 5-6 st radhus. Svanberg & Sjögren Bygg AB vann anbudstävlingen med högstbjudande bud om 11 000 kr/kvm ljus BTA för bostadsrätter och 1,3 mnkr per radhustomt. Under 2013 antogs ett nämndärende med tilläggsmarkanvisning till Turako Fastighetsutveckling AB för förskola inom samma detaljplan. Anledningen var att det fanns planer att riva en förskola i närliggande Axelsberg och förskoleplatserna behövde ersättas. Under detaljplaneskedet, efter plansamrådet, utgick radhusbebyggelsen och ersattes av ett ytterligare flerbostadshus. Detaljplanen antogs december 2015 och byggstartades 2019.



Under planprocessen förändrades omfattning i projektet till totalt 55 st bostadsrätter längs med Stjernströms väg fördelat på två fastigheter och en förskola i separat bebyggelse invid Gösta Ekmans väg. Stadens åtaganden utökades under projektets gång från att omfatta utbyggnad av Stjernströmsväg till att även omfatta rivning av en äldre grusad fotbollsplan, anläggning av ny lekplats och parkväg samt rönjning av sly.



SVOA's besked om att befintliga ledningar i Stjernströms väg
behövde bytas ut för att klara av framtida kapacitetsbehov

påverkade tidplanen avsevärt. Tidplanen för stadens arbeten behövde skjutas fram tre år, från 2016 till 2019. Utbyggnaden av den allmänna platsen var klar i december 2019. En ytterligare faktor som påverkade genomförandet var att byggaktören Svanberg&Sjögren gick i konkurs i samband med att byggnaderna var färdigställda. Konsekvenserna är bl.a. att mötet mellan kvartersmark och allmänmark inte har blivit såsom planerat. Önskade höjdskillnader har uppstått i vissa delar. Flerbostadshusen var färdigställda 2019 och förskolan 2017.

Måluppfyllelse

Mål uppsatta vid projektets start:

- Vision 2030 stadens budget om att bidra med blandade upplåtelseformer och att koppla samman stadens delar.
- Öka bostadsbyggandet.
- Flerbostadshusen ska agera bullerskärm mot Stjernströms väg.
- Förbättrad tillgänglighet kring ny bebyggelse

Genom tillägget med bostadsrätter och förskola har målet om ökat bostadsbyggande uppfyllts. De färdigställda bostadsrätternas påverkan på fördelningen av upplåtelseform i området är av mindre grad. Området har en jämn fördelning av hyresrätter och bostadsrätter vilket är i linje med målet om att bidra med blandade upplåtelseformer inom staden. De investeringar som gjorts i att uppgradera Stjernströms väg har bidragit till målet om att koppla samman stadens delar.

Ekologiska konsekvenser var en viktig aspekt och genom uppförandet av bebyggelse har projektet bidragit med en bullerskärm mot angränsande natur samtidigt som tillräcklig stor andel naturmark, i enlighet med framtagna utredningar, lämnats kvar för bibehållandet av rekreativa och ekologiska funktioner.

Tillgängligheten i området förbättrades genom att nya parkvägar och ny gata gjordes tillgängliga.

Mål som tillkommit under projektets gång:

- Ersätta parkkoppling från Hägerstensvägen samt driftsäkra vintertid
- Tillgängliggöra naturmark

- Anlägga lekpark för barn i närområdet
- Plantera ett nytt träd för varje bostad
- Konstnärlig utsmyckning

Runt 2010 färdigställdes ett bostadsprojekt längs med Hägerstensvägen strax norr om aktuellt projektområde. En konsekvens av detta var att tidigare parkkoppling i naturområdet försvann. Genom att anlägga ny parkväg har denna koppling återskapats i enlighet med målformulering om att koppla ihop samman stadens delar, se utdrag ur plankarta ovan. Utformningen av parkvägen är gjord för att möjliggöra maskinell drift & underhåll av parkvägen vintertid.

Det framkom under projektets gång att naturmark intill parkvägen var mörk och svårtillgänglig. Projektet tog beslut om att röja bort sly för att göra området ljusare och lättare att röra sig inom. Projektet har på så sätt bidragit till målet om att tillgängliggöra naturmark.

Två grönkompensationsåtgärder var att uppföra en ny lekpark inom naturmarken mellan den nya bebyggelsen och att ett nytt träd skulle planteras för varje ny bostad. Lekparken är färdigställd och har utsmyckats med offentlig konst i form av djurskulpturer av målat trä som är en del av lekparksutrustningen, se bild nedan.



Bild 3. Offentligkonst

Målet om att planera ett nytt träd för varje bostad har delvis uppfyllts genom att projektet planteras tolv lövträd, fem buskar, 17 klätterväxter och 925 lökväxter/perenner/pluggplantor.

Ekonomi

Investering

De sammanlagda utgifterna uppgår till 23 mnkr. Utgifterna avser främst upprustning genom breddning av gata, dubbelriktad cykelbana, renovering av trottoar, övergångsställe, farthinder, rivning av äldre grusad fotbollsplan, anläggning av lekpark, parkväg samt röjning av sly. Marken har sålts till Svanberg & Sjögren Bygg AB och upplåtits med tomträtt till Turako Fastighetsutveckling. De sammanlagda inkomsterna uppgick till 104 mnkr, varav huvuddelen utgörs av det markvärde som skapades vid planläggningen.

Utgifter	Utfall	Budget enligt genomförandebeslut/r eviderat genomförandebeslut	Avvikelse
Allmän platsmark	23 964 tkr	24 200 tkr	-236 tkr
Inkomster			
Försäljnings- inkomster	104 286 tkr	76 500 tkr	27 786 tkr

Utfallet för kostnaderna sammanföll väl med vad som uppskattades i genomförandebeslut.

De ökade intäkterna beror främst på högre indexuppräknat markpris enligt överenskommelse i markanvisningsavtalet, från 11 000 kr/ljus BTA april 2011 till 17 649 kr/ljus BTA mars 2016.

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 1,1 mnkr per år och intäkterna för tomträttsavgälder till 0,1 mnkr per år.

Riskfaktorer

Nedan beskrivs de riskfaktorer som identifierats under projektet gång samt hur dessa hanterats.

- Staden fick sent besked att SVOA behövde upprusta ledningsnätet innan ombyggnad av gata kunde ske. Vilket påverkade projektets tidplan avsevärt. Exploateringskontoret och SVOA har sedan dess upprättat ett djupare samarbete kring arbetssätt och rutiner för att främja samverkan i exploateringsprojekt.
- Byggaktören Svanberg & Sjögren Bygg AB gick i konkurs när husen var klara. Konsekvenserna är bl.a. att mötet mellan kvartersmark och allmänmark inte har blivit såsom planerat. Önskade höjdskillnader har uppstått i vissa delar. Bostadsrättsföreningen har tagit över som part för att anpassa kvartersmarken enligt detaljplan vilket ännu inte genomförts. En slutsats är betydelsen av att genomföra byggherreanalys inför markanvisning. Stadens behöver säkerställa en tillräckligt ekonomiskt stabil motpart för att bl.a. undvika problem vid en konkurs som i det här fallet.

Exploateringskontorets förslag

Kontoret föreslår att exploateringsnämnden godkänner slutredovisningen.

Slut