

**Handläggare**  
Rebecca Westring  
08-508 264 12**Till**  
Exploateringsnämnden  
2005-09-24

## **Slutredovisning av utbyggnad för bostads- ändamål inom område vid kv De gamlas vänner m.m. i Kärrtorp med Järntorget Bostad AB och Reinhold Gustafsson Förvaltning AB.**

### **Förslag till beslut**

Exploateringsnämnden godkänner slutredovisningen av utbyggnad för bostadsändamål inom område vid kv De gamlas vänner m.m. i Kärrtorp med Järntorget Bostad AB och Reinhold Gustafsson Förvaltning AB.

Håkan Falk  
Förvaltningschef

Gunnar Jensen  
Avdelningschef

### **Sammanfattning**

Projektet vid kv De gamlas vänner är en del av det detaljplane-program som togs fram för stadsdelen Kärrtorp år 2005 och som sammantaget omfattade ca 1 300 lägenheter. Planarbetet för området påbörjades 2005 och detaljplanen som innehåller byggrätt för ca 100 lägenheter i flerfamiljshus vann laga kraft på hösten 2009. Staden genomförde ledningsomläggningar under våren 2010 och på hösten påbörjades arbetet med lägenheterna i enlighet med överenskommen tidplan. Projektet färdigställdes under 2012 och slutbesiktning av torg och cykelvägar genomfördes under hösten 2014, två år efter färdigställandet.

Stadens sammanlagda utgifter för projektet är 18,2 mnkr vilket är något lägre än de vid genomförandebeslutet beräknade utgifterna om 21 mnkr. Projektet har uppfyllt målet om ett ökat bostadsbyggande och tidplanen för projektet från planantagande till färdigställande har hållit.

## Bakgrund

Projektet vid kv De gamlas vänner är en del av det detaljplane-program som togs fram för stadsdelen Kärrtorp år 2005 och som sammantaget omfattade ca 1 300 lägenheter. Detaljplanearbetet för projektet inleddes i samband med redovisningen av programmet för Kärrtorp 2005 och omfattade ca 100 lägenheter i flerfamiljshus.

Markanvisningar beslutades under 2005, då till Järntorget Bostad AB och AB Stockholmshem. Under 2006 beslutade marknämnden om ett byte av markanvisningar mellan AB Stockholmshem och Reinhold Gustafsson Förvaltning AB för att möjliggöra en effektivare projektutveckling i ett planprojekt i Aspudden. Målet för projektet De gamlas vänner påverkades inte av bytet av byggherre.



*Situationsplan.* De fyra byggnaderna intill Gamla Tyresövägen utgör Reinhold Gustafsson Förvaltning AB:s del av projektet och den större byggnaden i områdets södra del har uppförts av Järntorget Bostad AB. Illustration Sweco Ffns.

## Projekt mål och genomförande

Projektets mål är att bidra till ett ökat bostadsbyggande i enlighet med strategierna i den då gällande översiktsplanen, att bygga staden inåt och förtäta i kollektivtrafiknära lägen. Bebyggelsen har placerats utmed gatan för att minimera intrånget i park och naturmark.

Tidplanen från antagande till projektets färdigställande har hållit, och lägenheterna var färdigställda som planerat under 2012 då de sista arbetena i allmän plats också blev klara.

Bolagen har tagit del av Stockholms stads program *miljöanpassat byggande*. Användning av programmet var vid tidpunkten för markanvisningen frivilligt. Lägenheter och utomhusmiljöer har gjorts tillgängliga för personer med funktionshinder.

I markanvisningsärendet för projekten i Kärrtorpsprogrammet beslutades att kompensation för bortfall av grönytor ska ske genom en översyn av programområdets parker och rekreationsområden. Ett flertal platser identifierades i samarbete med Skarpnåcks stadsdelsförvaltning och åtgärderna har finansierats av andra projekt från programmet. I detta projekt har utformningen förändrats sedan programarbetet för att spara värdefulla grönytor i Viloparken.

Efter projektets färdigställande har fråga uppkommit om bredden på cykelbanan utmed Gamla Tyresövägen och dess närhet till entréerna i de nya byggnaderna. Kontoret konstaterar att alla arbeten har utförts i enlighet med detaljplanen och den bygghandling som godkänts av trafikkontoret och att arbetet därmed är rätt utfört. De mått staden använder vid planering av cykelbanor har sedan denna detaljplans antagande förändrats, så om projektet hade planlagts idag hade cykelbanan sannolikt fått en annan utformning.

## Ekonomi

De sammanlagda utgifterna uppgår till 18,2 mnkr. Utgifterna har huvudsakligen utgjorts av ledningsomläggningar för att friställa kvartersmarken för byggande och för arbeten med torg och cykelbanor i anslutning till projektet. Utfallet är något bättre än beräknat vid tidpunkten för genomförandebeslutet, som omfattade 21 mnkr.

Marken har upplåtits med tomträtt i enlighet med den vid markanvisningstillfället gällande markanvisningspolicyn. Lägenheterna har upplåtits med bostadsrätt. Stadens inkomster i projektet utgörs av tomträttsavgälder. Investeringsanalysen enligt nuvärdesmetoden redovisade ett positivt nettonuvärde om 4 mnkr vid genomförandebeslutstillfället, och detta resultat har förbättrats något i och med att utgifterna i projektet blivit något lägre än beräknat.

Inga ökade drift- och underhållskostnader uppstår till följd av projektet. I samband med exploateringen har ett nytt torg byggts i anslutning till korsningen Kärrtorpsvägen-Gamla Tyresövägen, men driftskostnaderna för torget bedöms vara lika stora som för den del av den anlagda parken som försvunnit till följd av projektet.

### **Exploateringskontorets förslag**

Kontoret föreslår att exploateringsnämnden godkänner slutredovisningen.

**Slut**