

Handläggare
Rebecca Westring
08-508 264 12**Till**
Exploateringsnämnden
2015-09-24

Slutredovisning av utbyggnad för bostads- ändamål inom fastigheten Kållandsö 1 m.fl. i Farsta med AB Familjebostäder och AB Borätt.

Förslag till beslut

Exploateringsnämnden godkänner slutredovisningen av utbyggnad för bostadsändamål inom fastigheten Kållandsö 1 m.fl. i Farsta med AB Familjebostäder och AB Borätt.

Håkan Falk
Förvaltningschef

Gunnar Jensen
Avdelningschef

Sammanfattning

Projektet Kållandsö initierades i samband med att beslut att avveckla Västbodaskolan fattats, och en detaljplan omfattande ca 200 lägenheter togs fram och vann laga kraft 2010-07-01. Familjebostäder har uppfört ett kvarter med 87 hyreslägenheter och Borätt färdigställer de sista av projektets 110 bostadsrätter under sista kvartalet 2015. Projektets tidplan har förskjutits något till följd av oförutsedda tekniska komplikationer vid ledningsarbeten.

Stadens sammanlagda utgifter för projektet beräknas till 37,8 mnkr vilket är något lägre än de vid genomförandebeslutet beräknade utgifterna om 42 mnkr. Stadens avslutande arbeten kommer att utföras under år 2016 och avser gata, belysning och parkväg. Projektet ger ett överskott till staden.

Projektets mål att bidra till ett ökat bostadsbyggande har uppfyllts. Exploateringen har skett på redan i anspråktagen mark i ett centralt läge i Farsta.

Bakgrund

Projektet Källandsö initierades i samband med att beslut att avveckla Västbodaskolan fattats. Som en följd av detta beslutade Exploateringsnämnden 2007-12-13 att återta tomträtten för fastigheten Källandsö 1. Markanvisning och planstart beslutades i juni 2008. Vid markanvisningstillfället var det AB Svenska Bostäder som anvisades hyresbostäderna och AB Borätt fick anvisning för bostadsrätterna inom projektet. AB Familjebostäder har sedan projektets start övertagit den del av projektet som anvisats till AB Svenska Bostäder. Genomförandebeslut omfattande investeringsutgifter om 32 mnkr fattades 2009-12-17 och ett reviderat inriktningsbeslut fattades av exploateringsnämnden 2013-09-26, då investeringsutgifterna beräknades vara 42 mnkr.



Situationsplan. Det södra kvarteret utgör AB Familjebostäders del av projektet och de två mindre kvartererna uppförs av AB Borätt.

Projekt mål och genomförande

Projektets mål är att bidra till ett ökat bostadsbyggande i enlighet med strategierna i den vid projektstarten gällande översiktsplanen, att bygga staden inåt och förtäta i kollektivtrafiknära lägen.

Projektet uppfyller även målet om att i första hand bygga på redan i anspråktagen mark. Den slutliga utformningen stämmer överens med det förslag som redovisades vid markanvisningen.

Tidplanen för projektet har hållit i stort. Vid markanvisningstillfället angav kontoret att byggstart förväntades ske under år 2010 med en första inflytt under 2012. Skolbyggnaderna revs under hösten/vintern 2010 och därefter genomfördes ett omfattande ledningsomläggningsarbete samt kulvertering av en befintlig spill- och dagvattenledning. Vid arbetet med kulverten visade det sig att marken kring ledningen utgjordes av mer lera, och djupet till berg var större, än vad förprojekteringen visat. Kulverten fick platsbyggas istället för att använda prefabricerat material och pålning blev nödvändig på vissa sträckor.

Det södra kvarteret började byggas under 2011 och flyttades in redan år 2012. Det sista kvarteret i projektet är under färdigställande och inflytt är beräknad till sista kvartalet 2015. Under år 2016 utför kontoret de sista arbetena inom ramen för projektet, omfattande arbeten i gata, belysning och parkväg.

Inga medel har avsatts för grönytekomensation då projektet i sin helhet rymts inom tidigare exploaterad kvartersmark. Som en följd av planarbetet har en trädbevuxen sluttning inom kvartersmarken överförts till staden och utgör naturmark.

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

Ekonomi

De sammanlagda utgifterna uppgår till 37,8 mnkr varav 35,2 mnkr är redan nedlagda utgifter. Utgifterna avser främst återtagandet av tomträtten Kållandsö 1 inklusive byggnader och rivning av dessa (ca 16 mnkr) och omläggning/kulvertering av ledningar (ca 14 mnkr). Staden har också utgifter för ombyggnad av Forshagagatan och en parkväg inklusive belysning. Kontoret bedömer att utgifterna för de återstående arbetena inklusive byggledning, besiktning m.m. uppgår till ca 2,6 mnkr.

Stadens sammanlagda utgifter är högre än de vid tidpunkten för genomförandebeslutet bedömda utgifterna om 32 mnkr, och lägre än det reviderade genomförandebeslutet (42 mnkr). De fördyr-

ingar som föranledde det reviderade beslutet avsåg främst de ökade utgifterna för kulvertering, som inför arbetet uppskattades till 8 mnkr men som sedan slutade på 14 mnkr. Vid tidpunkten för det reviderade genomförandebeslutet (2013-09-26) bedömde kontoret att arbetet med gata och parkväg också skulle bli dyrare till följd av förseningar, men avvikelsen från det ursprungliga genomförandebeslutet bedöms nu bli de 6 mnkr som utgör merkostnaden för kulverten.

Projektet ger ett överskott till staden. Kvarteret med hyresrätter har upplåtits med tomträtt och staden har inkomster i form av tomträttsavgäld. Den del av projektet som avser bostadsrätter har sålts till AB Borätt för en köpeskilling om ca 57,3 mnkr. Investeringanalysen enligt nuvärdesmetoden redovisade ett positivt nettonuvärde om 27 mnkr vid tidpunkten för det reviderade genomförandebeslutet. Detta resultat har förbättrats i och med att utgifterna är något lägre än beräknat och försäljningsinkomsterna blev högre än beräknat.

Exploateringskontorets förslag

Kontoret föreslår att exploateringsnämnden godkänner slutredovisningen.

Slut