

Handläggare
Monica Almquist
08-508 262 52**Till**
Exploateringsnämnden
2015-12-10

Slutredovisning av utbyggnad för bostäder inom fd fastigheten Lustgården 6 (numera Välmågan 1,3,4 och 5) i Stadshagen med JM AB och Stockholms kooperativa bostadsförening

Förslag till beslut

Exploateringsnämnden godkänner slutredovisningen av utbyggnad för bostäder inom fd fastigheten Lustgården 6 i Stadshagen med JM AB och Stockholms kooperativa bostadsförening.

Håkan Falk
Förvaltningschef

Gunnar Jensen
Avdelningschef

Niklas Karlsson
Enhetschef

Sammanfattning

Utbyggnaden av stadsutvecklingsområdet Västra Kungsholmen pågår i huvudsak enligt planprogrammet från 2002. I programmet ingick projektet Lustgården 6, som innebar en förädling från industri/kontor till bostäder.

Kommunfullmäktige godkände 2003 ett genomförandebeslut avseende kontor och bostäder på fastigheten till JM AB. SKB fick senare en markanvisning på 100 lägenheter. 2005 godkände gatu- och fastighetsnämnden ändrad markanvisning till JM vilket innebar att JM ska bygga enbart bostäder inom kvarteret, ca 300 lägenheter.

Investeringsutgifterna kalkyleras till 48,5 mnkr, varav 45,5 mnkr är bokförda. Enligt genomförandebeslut var investeringsutgifterna 44,4 mnkr. Ingen större avvikelse har uppstått trots en utdragen tidplan och omprojektering av Kellgrensgatan.

De sammanlagda inkomsterna uppgick till 131 mnkr, varav huvuddelen utgörs av det markvärde som skapades vid planläggningen.



Projektet Lustgården 6, numera fastigheterna Välmågan 1,3,4 och 5

Bakgrund

Utbyggnaden av stadsutvecklingsområdet Västra Kungsholmen pågår i huvudsak enligt planprogrammet från 2002. I programmet ingick projektet Lustgården 6, som innebar en förädling från industri/kontor till bostäder.

Fastigheten Lustgården 6 ägdes av staden. Inom fastigheten fanns bl a MFO (Materialförsörjningsorganisationen).

Kommunfullmäktige godkände 2003 ett genomförandebeslut avseende kontor och bostäder på fastigheten till JM AB. 2002 fick SKB en markanvisning (100 lgh). 2005 godkände gatu- och fastighetsnämnden ändrad markanvisning till JM vilket innebar att JM ska bygga enbart bostäder inom kvarteret, ca 300 lgh.

Kvarteret har fått nytt namn, numera är Lustgården 6 uppdelad i 4 fastigheter, Välmågan 1, 3, 4 och 5.

Projektbeskrivning och genomförande

Detaljplanen omfattade ca 400 lägenheter. Planprocessen pågick mellan 2000-2006. Förutsättningarna ändrades under tiden, se ovan.

Bygglov för bostadshusen mot Lindhagensgatan har avvaktat utredningar angående partiklar längs Lindhagensgatan. Genomförandetiden för bostäderna har därför pågått från 2007 till 2013.

Ursprunglig tidplan för genomförandet var 2004-06. Tidplanen har blivit mycket utdragen och projektering av Kellgrensgatan har gjorts om ett antal gånger.

Staden har evakuerat Stockholm Entreprenad från fastigheten till Lilla Essingen.

Staden har stått för del av rivningskostnaden, avtalad till 5,4 mnkr samt marksaneringskostnader om 1,5 mnkr. JM utförde både rivning och marksanering. Staden kontrollerade marksaneringen under utförandet. Bostäderna byggdes av JM och SKB.

Staden har byggt om Kellgrensgatan mellan Lindhagensgatan och S:t Göransgatan, i två etapper, den är kompletterad med träd och cykelbanan. Första etappen var trottoaren mot kv Gångaren. I gatuentreprenaden ingick komplicerade ledningsjobb.



Skiss från JM:s bostadsgård i Välmågan 3.

Mål och uppfyllelse

Projektets ursprungliga mål var att efter rivning av industribyggelsen på fastigheten bygga bostäder mot Warfinges väg och kontor mot Lindhagensgatan, som är störda av buller och partiklar. Ett ytterligare mål var också att ta hand om förorenade massor inom fastigheten.

Målen reviderades när det visade sig möjligt att bygga bostäder även mot Lindhagensgatan.

Målen har uppnåtts, det har byggts ca 400 lgh, varav 100 st kooperativ hyresrätt, 100 st hyresrätt och 100 st bostadsrätter på tomträtt samt 100 st bostadsrätter på friköpt mark.

Miljö

Hantering av markföroreningar har genomförts.

En stor fråga under planarbetet har varit partikelhalterna på Lindhagensgatan. På grund att dubbdäcksanvändningen minskat behövs inga särskilda åtgärder på Lindhagensgatan för att innehålla gränsvärdena för partiklar.

Tillgänglighet

Stora nivåskillnader finns inom kvarteret. Kellgrensgatan lutar mer än 1:20. Alla entréer är tillgängliga.

Grönyta

Kvarteret var fullt utbyggt, ingen grönkompensation är nödvändig. En stor ek mot Kellgrensgatan fick skyddsvite i exploateringsavtalen.

Bolaget har tagit del av Stockholms stads miljöanpassat byggande. Användning av programmet var vid tidpunkten för markanvisningen frivilligt.

Ekonomi

Investering

Investeringsutgifterna kalkyleras till 48,5 mnkr, varav 45,5 mnkr är bokförda. Ett mindre gatujobb längs Kellgrensgatan kommer att utföras under 2015, uppskattad kostnad 2 mnkr. Utgifterna avser främst marksanering, evakuering, rivning av befintliga byggnader och ombyggnad av Kellgrensgatan.

Enligt genomförandebeslutet skulle kostnaderna uppgå till 44,4 mnkr. Ingen större avvikelser har uppstått trots en utdragen tidplan och omprojektering av Kellgrensgatan.

Marken har dels upplåtits med tomträtt (300 lgh) dels har försäljning skett av mark till JM AB (100 lgh).

De sammanlagda inkomsterna uppgick till 131 mnkr, varav huvuddelen utgörs av det markvärde som skapades vid planläggningen.

Drift

Drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområde som uppkommer till följd av genomförandet av projektet är oförändrat. Kapitalkostnaderna¹ uppgår till 1,5 mnkr per år och intäkterna för tomträttsavgälder till 4,9 mnkr per år.

Risikfaktorer

- Utdragen tidplan
- Osäkerhet med när partikelhalterna på Lindhagensgatan skulle klara gränsvärdena.

Exploateringskontorets förslag

Kontoret föreslår att exploateringsnämnden godkänner slutredovisningen.

Slut

Bilaga: Detaljplan