

Slutrapport

Slutrapport

Bostäder vid Bollmora allé, Järnet 11

2018-09-07

Innehåll

| | | |
|----------|---|----------|
| 1 | Sammanfattning..... | 3 |
| 2 | Inledning..... | 3 |
| 3 | Projektets resultat | 3 |
| 4 | Utvärdering av arbetet i projektet | 4 |
| 5 | Ekonomi..... | 5 |
| 6 | Överlämnande..... | 5 |
| 6.1 | Kvarstående frågor..... | 5 |
| 6.2 | Rekommendation om fortsatt arbete..... | 5 |

1 Sammanfattning

Totalt har 114 bostadsrätter, 184 hyresrätter och ett parkeringsgarage uppförts enligt detaljplanen Bostäder vid Bollmora Allé, vilken vann laga kraft mars 2012. Kommunen har byggt ut för vatten, avlopp och dagvatten samt ny lokalgata med stadsmässig karaktär.

Kommunen har erhållit 27 555 600 kronor i exploateringsbidrag. Projektet har totalt förbrukat 27,6 mkr, varav 15,8 mkr är kostnader för VA-arbeten.

2 Inledning

Detaljplanen för bostäder vid Bollmora allé (Järnet 11) vann laga kraft den 15 mars 2012. Detaljplanen möjliggör ca 300 centrumnära bostäder i ett kollektivtrafiknära läge samt ett parkeringshus. Bebyggelsen består av 6 byggnader som varierar mellan 4-8 våningar. Stendörren som utvecklade projektet sålde fastigheten och bebyggelsen på kvartersmark genomfördes av Wallenstam och Oscar Properties.

Kommunens åtaganden innefattade att, inom detaljplanen, bygga ut allmänna anläggningar i form av:

- Ledningar för vatten, spill, dagvatten, belysningsel och fiber (inkl. tomrör till Stokab)
- Lokalgata Bollmora Gårdsväg med gångväg, angöringsfickor och trädplantering
- Cirkulationsplats korsningen Bollmora Gårdsväg-Bollmora Allé

Efter det att detaljplanen vunnit laga kraft genomförde kommunen en groventreprenad för utbyggnad av kommunalt VA och dagvatten samt arbetsvägar i området. Denna groventreprenad slutbesiktigades i november 2013.

Första etappen av bostadsbebyggelse påbörjades under 2013 av Oscar Properties. Efter att Oscar Properties utfört markarbeten samt påbörjat resning av stommen påbörjade kommunen finentreprenaden för området. I finentreprenaden ingick att färdigställa Bollmora Gårdsväg med gångbana, angöringsfickor samt trädplantering inklusive skelettjordar. Finentreprenaden slutfördes vid årsskiftet 2015/2016.

Wallenstam påbörjade utbyggnaden av den andra etappen bostäder i slutet av 2015. Inför inflytt av den andra bostadsetappen, hösten 2017, genomförde kommunen den sista delen av finentreprenaden. Denna finentreprenad innefattade att färdigställa Bollmora Gårdsväg med gångbana, angöringsfickor och plantering utanför den andra bostadsetappen.

3 Projektets resultat

Totalt har 114 bostadsrätter och 184 hyresrätter byggts. Utformningen av bostadsbebyggelsen har förändrats jämfört med vad som planerades under planframtagandet. Detta beror till stor del på att Stendörren som utvecklade projektet

sålde fastigheten och bebyggelsen på kvarteretsmark genomfördes av Wallenstam och Oscar Properties.

I kvalitetsprogrammet var båda bostadskvarteren mer slutna. I båda kvarteren har bebyggelsen delats upp i tre huskroppar, istället för två, för att öppna upp kvarteren mot Telefongränd. Huset närmast Tyresövägen har inte den mörkbruna kulör som föreslås i kvalitetsprogrammet.

LM Ericssons väg och Telefongränd, vilka förvaltas av gemensamhetsanläggningen, har en annan utformning än i kvalitetsprogrammet. LM Ericssons väg skulle ha funktioner som förgårdsmark, cykelparkering samt parkeringsplatser. Av utrymmesskäl är dessa funktioner borttagna längs LM Ericsson väg. Istället för förgårdsmark och parkeringsplatser mot kommunens grönyta, har man valt ängssådd på ytan. Cykelplatserna är placerade på Telefongränd, innergården samt garaget.

Telefongränd har fått stensmjöl som markmaterial, istället för betongsten. Denna beror på omfattande sättningsproblematik i området, samt problem med dagvatten längs kommunens gång- och cykelbana vid stora regn.

Kommunens åtaganden gällande allmänna anläggningar har genomförts förutom korsningen Bollmora Gårdsväg-Bollmora Allé. Den nya kommunala lokalgatan Bollmora Gårdsväg har en stadsmässig karaktär vilket märks i materialval och utformning. Gatuparkering har anordnats längs gatan. Längs bostadsbebyggelsen har trädallé planterats samt handikapparkeringar anordnats i anslutning till bostadsentréerna.

4 Utvärdering av arbetet i projektet

Groventreprenaden med ledningsomläggning för att förbereda kvarteret Järnet (både Järnet 11 och 7) hade en del svårigheter eftersom marken inte varit kommunal och det fanns många okända och odokumenterade ledningar i området.

Det blev en del komplikationer i groventreprenaden och kommunen var tvungen att dela upp schaktjobben i två etapper eftersom P-husentreprenaden pågick samtidigt.

Etableringen av Engelska skolan i området var inte känt då planeringen av området påbörjades. Etableringen av Engelska skolan har påverkat trafikflödet, varför detaljplaneringen för lokalgatan och gång- och cykeltrafiken har påverkat genomförandet av finentreprenaden. Dessutom har en mindre ombyggnad av gatan behövt göras i efterhand för att kunna tillgodose skolan med en lastzon för sina leveranser. Detta medförde en extra kostnad på ca 80 tkr.

Eftersom projektet pågått en längre tid och det skett många ändringar av projektledare och projektmedlemmar har det varit svårt att följa upp projektet. Dokumentationen har varit bristfällig.

5 Ekonomi

Projektbudgeten från år 2011 var ursprungligen 25 mkr.

I samband med exploateringen av Järnet 11 har kommunen erhållit 27 555 600 kronor i exploateringsbidrag. Totalt har projektet förbrukat ca 27,6 mkr, varav 15,8 mkr för VA.

Projekteringskostnader:

- Detaljprojektering av groventreprenad inkl. principskisser för slutgiltig utformning (2011-2013, objekt 235109): 2,8 mkr (WSP).
- Detaljprojektering av finentreprenad (2015, objekt 235109): 700 tkr (WSP)

Entreprenadkostnader:

- **Utbyggnad av VA och arbetsgator** (groventreprenaden): 15,8 mkr (2012-2014, objekt 233020) Groventreprenaden innefattade utbyggnad av vatten, avlopp, dagvatten belysningsel och fiber (inkl. tomrör till Stokab) samt arbetsgator i området.
- **Projektledarkostnader under groventreprenad** (2012-2013): 836 tkr (Projektledarhuset)
- **Finentreprenad etapp 1** (2015, objekt 235109): 5 mkr (Tere Invest)
- **Finentreprenad etapp 2** (2017, objekt 235109): 900 tkr (NCC)

Övriga projektkostnader innefattar bl.a. kostnader för utredningar, administrativa kostnader för kopiering samt kostnader för ersättning till närliggande bostadsrättsföreningar.

6 Överlämnande

Överlämnande av de allmänna anläggningarna har skett enligt dåvarande rutin. Tekniska kontorets drift ansvarar för de allmänna anläggningar som byggts inom projektet.

6.1 Kvarstående frågor

Korsningen Bollmora Gårdsväg-Bollmora Allé har inte utförts i slutgiltig utformning. Inledningsvis skulle korsningen utföras som cirkulationsplats. Dock visade trafikutredningar på att trafikmängden är så pass låg att cirkulationsplats inte behövs i denna korsning. Dessutom skulle en cirkulationsplats här ge ett sämre trafikflöde. Eftersom planläggning för kvarteret Järnet 7 påbörjades under 2014 och byggnation av Järnet 7 påbörjades under 2017, har genomförandet av korsningen lagts på is i avvaktan på att kvarteret är färdigbyggt. Korsningen Bollmora Gårdsväg-Bollmora Allé kommer utföras inom ramen för Järnet 7.

6.2 Rekommendation om fortsatt arbete

Korsningen Bollmora Gårdsväg-Bollmora Allé behöver samordnas med ombyggnaden av Bollmora Allé. Korsningen behöver färdigställas innan inflytt av boende i Järnet 7.