

Pia Björnhård  
Exploateringsingenjör

Diarienummer  
KSM2019-545-260

## Äskande av investeringsmedel för Södergården

### Stadsbyggnadsförvaltningens förslag till stadsbyggnadsutskottet för beslut i kommunstyrelsen

- Utökad investeringsbudget äskas för projektet Södergården i enlighet med alternativ 2A till totalt 22 miljoner kronor i samband med beslut om investeringsbudget i kommunplan 2020.



Stefan Hollmark  
Kommundirektör



Sara Kopparberg  
Stadsbyggnadschef

### Sammanfattning

Detaljplanen för bostäder vid Södergården innefattar cirka 230 lägenheter. Ett mer stadsmässigt gaturum kring hela korsningen vid Södergården skapas. I framtagandet av detaljplanen har stor vikt lagts vid att förbättra trafiksäkerheten i området, särskilt med hänsyn till skolbarnen i området.

Investeringskalkylen uppdaterades i samband med att detaljplanen vann laga kraft. Geotekniska utredningar har visat att det förekommer lera i området. Med anledning av detta har stadsbyggnadsförvaltningen bedömt att grundförstärkningsåtgärder behövs på delar av Kärrvägen. Detta medför ökade kostnader för vägombyggnaden.

Stadsbyggnadsförvaltningen har utrett de olika alternativen för genomförande av allmänna anläggningarna för området. För att möjliggöra bostadsbebyggelsen inom detaljplaneområdet föreslår stadsbyggnadsförvaltningen att utbyggnaden av de allmänna anläggningarna sker enligt alternativ 2A, dvs. ett mindre geografiskt område med bibehållen kvalitet.

### **Beskrivning av ärendet**

Detaljplanen för bostäder vid Södergården innefattar cirka 230 lägenheter. Ett mer stadsmässigt gaturum kring hela korsningen vid Södergården skapas. I framtagandet av detaljplanen har stor vikt lagts vid att förbättra trafiksäkerheten i området, särskilt med hänsyn till skolbarnen i området.

Under arbetet med detaljplanen har stadsbyggnadsförvaltningen utrett behovet av kommunala investeringar för att försörja de tillkommande bostäderna med infrastruktur. De nya kommunala anläggningarna som krävs för att nya bostäder ska kunna tillskapas, handlar i detta område om iordningställande och anpassning av vägar, gångbana och cykelbana samt ledningar för vatten, avlopp och dagvatten.

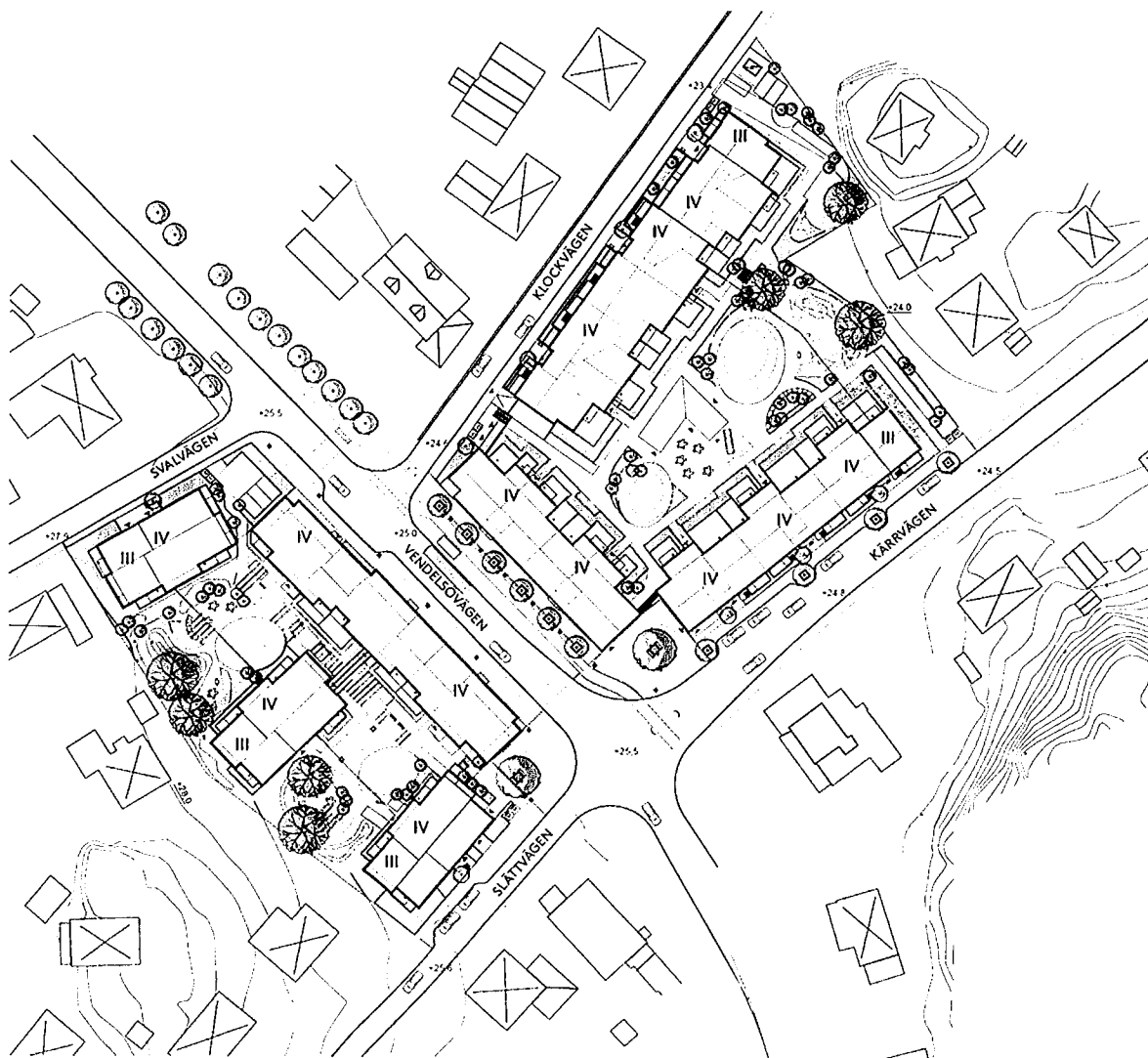
### **Kommunens åtaganden**

Kommunen har en skyldighet att bygga ut allmänna anläggningar i enlighet med detaljplanen, dels i egenskap som huvudman för allmän plats och dels genom att avtal ingåtts med byggaktörerna för bostadsbebyggelsen på kvartersmark.

I kvalitetsprogrammet finns beskrivet de åtgärder byggaktörerna ska vidta inom kvartersmark samt vilka åtgärder kommunen åtagit sig att genomföra.

Kommunens åtagande är att rusta upp befintliga gator och förbättra framkomligheten för främst fotgängare, cyklister samt kollektivtrafik i anslutning till detaljplaneområdet.





Åtagande som lyfts fram i kvalitetsprogrammet är:

- Gång- och cykelbana längs Vendelsövägen
- Ny belysning längs Vendelsövägen
- Gångbana längs Kärrvägen
- Gångbana längs Klockvägen
- Korttidsparkering längs Kärrvägen och Slättvägen för besök till verksamheter
- Två torgytor (möbleras med bänkar, papperskorgar och cykelställ)
- Konst

Detta innebär att delar av Vendelsövägen, Kärrvägen, Klockvägen, Slättvägen och Svalvägen byggs om bland annat för att förbättra trafiksäkerheten för gående och cyklister. Detaljplanen möjliggör dubbelriktad cykelbana längs Vendelsövägen, samt möjliggör cykelbana längs Kärrvägen inom detaljplaneområdet. Detta i enlighet med kommunens cykelplan.

### **Investeringskalkyl för allmänna anläggningar**

En investeringskalkyl togs fram för de kommunala anläggningarna i samband med detaljplanarbetet under 2016. Den ursprungliga kalkylen på ca 14 mkr innefattade ett större geografiskt område än detaljplaneområdet, se bild 1 i Bilaga 1.

Eftersom tidiga kalkyler innehåller stor osäkerhetsmarginal uppdaterades investeringskalkylen i samband med att detaljplanen vann laga kraft under 2018. Den största förändringen i kalkylen är kostnadsposten för ombyggnaden av Kärrvägen. Geotekniska utredningar har visat att det förekommer lera i området. Med anledning av detta har stadsbyggnadsförvaltningen bedömt att grundförstärkningsåtgärder behövs på delar av Kärrvägen. Detta medför ökade kostnader för vägombyggnaden.

I den uppdaterade kalkylen finns en mer realistisk bedömning med anledning av grundförstärkningsåtgärder som krävs för att vägen ska hålla på lång sikt. En mer grundlig geoteknisk utredning behövs för att fastställa vilka åtgärder som krävs. Det som kan bli aktuellt är bland annat kalkpelare eller lätt vägfyllning.

Behovet av grundförstärkningsåtgärder är aktuellt längs delar av Kärrvägen oavsett byggnation av nya bostäder, eftersom vägarna har begränsad livslängd. Tekniska kontoret har bedömt att investeringbehov finns för Kärrvägen. I Tekniska kontorets driftbudget finns dock utrymme endast för beläggningsåtgärder, där sträckan mellan Vårlöksvägen-Långsjövägen finns med i beläggningsplanen under detta år.

I samband med att kalkylen uppdaterades har de investeringar som berör området utanför detaljplaneområdet tagits bort (se alternativ 2A). Dessa är inte nödvändiga att utföra för att kunna bygga flerbostadshuset. Den geografiska

avgränsningen är även gjord utifrån anpassning till befintlig bebyggelse och tillkommande bebyggelse.

Stadsbyggnadsförvaltningen har utrett de olika alternativen som finns för genomförande av allmänna anläggningarna för området och nedan presenteras fyra alternativ. Dessa finns beskrivet mer detaljerat i Bilaga 1.

Alternativ 1: ursprunglig geografisk omfattning (30 mkr)

Alternativ 2A: minskat geografiskt område (22 mkr)

Alternativ 2B: minskat geografiskt område inkl. kvalitetssänkning (19,5 mkr)

Alternativ 3: ursprunglig budget (14 mkr) genom minskat geografiskt område där endast Vendelsövägen och Kärrvägen åtgärdas, inklusive kvalitetssänkning.

För att kunna utföra de allmänna anläggningarna med bibehållen budget (dvs. den ursprungliga budgeten från 2016 på 14 mkr) skulle, förutom kvalitetssänkningen, även alla åtgärder längs Klockvägen, Slättvägen och Svalvägen behöva utgå helt. Detta alternativ skulle innebära att vi bryter mot ingångna avtal.

Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer alternativ 3 som orealistisk om den tillkommande bostadsbebyggelsen längs Klockvägen, Svalvägen och Slättvägen ska möjliggöras. Det behövs gångbana utanför flerbostadshuset så de boende kan ta sig ut från sina entréer på ett säkert sätt. Även angöringsfickor behövs för att möjliggöra tillgänglighet och transporter (taxi, färdtjänst), leveranser till verksamheterna i bottenvåning samt för tömning av avfallskärl.

### **Förvaltningens förslag**

För att möjliggöra bostadsbebyggelsen inom detaljplaneområdet föreslår stadsbyggnadsförvaltningen att utbyggnaden av de allmänna anläggningarna sker enligt alternativ 2A, dvs. ett mindre geografiskt område med bibehållen kvalitet.

Stadsbyggnadsförvaltningen anser att kvalitetssänkningen i alternativ 2B, där all trädplantering tas bort och torgytorna blir endast asfalterade omöblerade ytor, medför stora brister för området, vilket inte vägs upp av besparingen i kostnad.

Eftersom detta är en viktig knutpunkt och mötesplats i området är förvaltningens förslag att inte sänka kvaliteten. Torgytorna är till för att skapa trevlig mötesplats i området. Det är viktigt att den tillkommande bebyggelsen bidrar med nya kvaliteter för de boende runt Södergården, bland annat i form av trevliga mötesplatser och olika verksamheter i bottenvåning.

Stora delar av detaljplaneområdet idag består av hårdgjorda ytor, samt ett instängt vattenområde. Den planerade trädplanteringen längs Vendelsövägen och Kärrvägen är en viktig del för att klara dagvattenhanteringen på allmän platsmark. Förutom bättre dagvattenhantering, bidrar trädplanteringen till mer grönska och biologisk mångfald samt en trevligare gatumiljö i området.

Utifrån de krav på hög kvalité som kommunen ställer på byggaktörerna, samt utifrån avtal som ingåtts, anser stadsbyggnadsförvaltningen att det är av stor vikt att kommunen behåller tidigare utlovad kvalité. Detta även för att bibehålla samma kvalité som byggaktörerna eftersträvar i sina bostadsprojekt.

Investeringen i Södergården är till nytta för ett större geografiskt område, där framtida intäkter är möjliga att få från kommande exploateringar längs bland annat Vendelsövägen i enlighet Trollbäcken centrum planprogram.

