

Handläggare
Monica Almquist
08-508 262 52

Till
Exploateringsnämnden
2019-09-26

Slutredovisning av utbyggnad för bostäder inom fastigheten Basaren 1 i Kungsholmen med Stockholms kooperativa bostadsförening

Förslag till beslut

Exploateringsnämnden godkänner slutredovisningen av utbyggnad för bostäder inom fastigheten Basaren 1 med Stockholms kooperativa bostadsförening.

Johan Castwall
Förvaltningschef

Gunnar Jensen
Avdelningschef

Niklas Karlsson
Enhetschef

Sammanfattning

SKB har uppfört ca 44 lägenheter med kooperativ hyresrätt på tomträttsfastigheten Basaren 1 samt lokaler mot Hantverkargatan. Staden har genomfört upprustning av Ture Nermans gränd och anlagt nya trappor på ömse sidor om SKB:s bostadshus.

Genomförandebeslut togs 2014-10-07 och omfattade investeringsutgifter om 7,8 mnkr. Investeringsutgifterna kalkyleras nu till ca 15 mnkr.

Budgeten har överskridits främst på grund av tidsfaktorn, högre utgifter för anläggning av gata och trappor.

Exploateringskontoret
Avdelningen för Projektutveckling

Fleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 262 52
Växel 08-508 276 00
monica.almquist@stockholm.se
exploateringskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
stockholm.se

Projektet var vid genomförandebeslutet lönsamt och är fortfarande lönsamt.

Bakgrund

Detaljplanen för Basaren 1, Dp 2008-07542-54, vann laga kraft 2013-03-14 och möjliggjorde uppförandet av bostäder och anläggande av nya trappor.



Projektet Basaren – bostäder (röd oval), Ture Nermans gränd (blå oval)

Stockholms kooperativa bostadsförening (SKB) erhöll markanvisning 2007-05-14 för lägenheter med kooperativ hyresrätt inom Basaren 1. SKB hade tidigare en tomträtt för kontor inom fastigheten.

Detaljplanearbetet resulterade i ca 44 lägenheter inom Basaren 1 och ny trappa på allmän platsmark.

Överenskommelse om exploatering och tomträttsupplåtelse med Stockholms kooperativa bostadsförening har godkänts på delegation.

Inriktningsbeslut för projektet godkändes 2013-10-13 på delegation. I inriktningsbeslutet ingick även iordningställande av Ture Nermans gränd enligt detaljplan för Göken 41, Dp 2013-18327. Detaljplanen medgav ändrad användning från kvartersmark till allmänplatsmark för gränden. Genomförandebeslut för projektet godkändes på delegation 2014-10-07.

Projektbeskrivning och genomförande

SKB har uppfört ca 44 lägenheter med kooperativ hyresrätt på tomträttsfastigheten Basaren 1 samt lokaler mot Hantverkargatan. Staden har genomfört upprustning av Ture Nermans gränd och anlagt nya trappor på ömse sidor om SKB:s bostadshus.

SKB:s husproduktion har pågått under 2017-18. Staden har byggt om Ture Nermans gränd under 2016. Stadens entreprenad för trappor har pågått under 2018-19.



Illustration på bostäderna från Hantverkargatan

Måluppfyllelse

Det övergripande målet med projektet var att bygga bostäder, öka tryggheten genom en ny trappförbindelse mellan Hantverkargatan och Baltzar von Platens gata. Det målet har uppnåtts.

Ytterligare ett mål var att iordningställa Ture Nermans gränd som allmän platsmark, så att trafikkontoret kan sköta drift och underhåll.

Tillgänglighet och påverkan på barn

Tillgängligheten har inte förändrats. De nya trappförbindelserna har blivit tryggare.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Projektet påverkar ingen grönyta.

Miljöanpassat byggande

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

Ekonomi

De bokförda utgifterna uppgår hittills till 14,8 mnkr. Utgifterna avser främst byggande av trappor och gatuarbeten. Utgifterna fördelar sig främst på anläggningsarbeten (12,2 mnkr), projektering samt utredning (1,5 mnkr) och iordningställande av mark (1,1 mnkr).

Marken har upplåtits med tomträtt.

Utgifter	Utfall	Budget enligt genomförandebeslut	Avvikelse
Gata och trappor	9,2	3,3	- 5,9
Ture Nermans gränd	4,5	3,5	- 1,0
Kvartersmark	1,1	1,0	-0,1

I genomförandebeslutet från mars 2006 uppgick investeringsutgifterna till 7,8 mnkr. Budgeten har överskridits främst på grund av tidsfaktorn, högre utgifter för anläggning av gata och trappor. Gatuentreprenaden har fått ökade kostnader p g a mängdjusteringar.

Projektet var vid genomförandebeslutet lönsamt och är fortfarande lönsamt.

Projektet är färdigställt och slutbesiktning av stadens arbeten har genomförts.

Drift

Det uppkommer ca 100 000 kr/år i nya drift- och underhållskostnader. Kapitalkostnaderna¹ uppgår till 0,6 mnkr per år och intäkterna för tomträttsavgälder till 1,36 mnkr per år.

Riskfaktorer

Det fanns en osäkerhet när i tiden som bostadsbebyggelsen skulle påbörjas, vilket har påverkat kostnaderna för stadens

markentreprenad intill bostadshuset, som påbörjades 2018, dvs 4 år efter genomförandebeslutet.

Exploateringskontorets förslag

Kontoret föreslår att exploateringsnämnden godkänner slutredovisningen.

Slut