

**Handläggare**  
Tove Asztély  
08-508 876 35

**Till**  
Exploateringsnämnden  
2019-09-26

## **Slutredovisning av utbyggnad för bostäder inom kv. Fikonet på Södermalm med AB Svenska Bostäder**

### **Förslag till beslut**

Exploateringsnämnden godkänner slutredovisningen av utbyggnad för bostäder inom kv. Fikonet på Södermalm med AB Svenska Bostäder.

Johan Castwall  
Förvaltningschef

Sara Lundén  
Avdelningschef

Kajsa Ek  
Enhetschef

### **Sammanfattning**

Längs med Barnängsgatan inom kvarteret Fikonet har Svenska Bostäder uppfört flerbostadshus omfattande cirka 100 hyresrättslägenheter. Fastigheterna upplåts med tomträtt. Gatu- och fastighetsnämnden genomförde en ombyggnad av gatan. Projektet genomfördes huvudsakligen under åren 2005 till 2007.

**Exploateringskontoret**  
Stora projekt

Fleminggatan 4  
Box 8189  
104 20 Stockholm  
Telefon 08-508 876 35  
Växel 08-508 276 00  
Fax 072-593 76 35  
tove.asztely@stockholm.se  
exploateringskontoret@stockholm.se  
Org nr 212000-0142  
stockholm.se

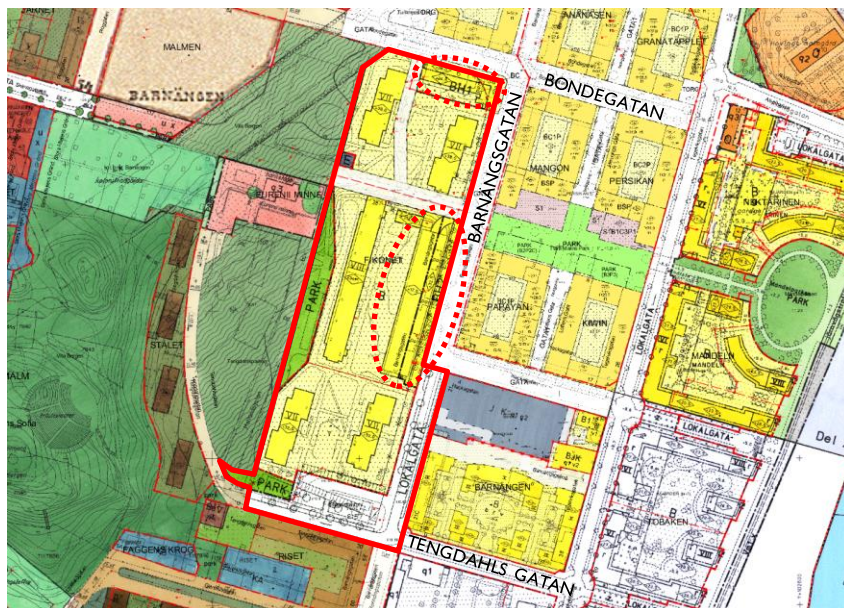
## Bakgrund

Den 26 september 2000 markanvisade Gatu- och fastighetskontoret kvarteret Fikonet till AB Svenska Bostäder för uppförande av hyresrätter. Kvarteret var innan projektets genomförande jämförelsevis lågt exploaterat. Den dåvarande bebyggelsen inom kvarteret bestod av fem fristående flerbostadshus omfattande cirka 330 lägenheter byggda under åren 1963-1965. Större delen av kvarteret var redan innan markanvisningen upplåttna med tomträtt till AB Svenska bostäder. Syftet med projektet har varit att förtäta kvarteret och tillskapa fler bostäder på redan ianspråktagen mark.

## Projektbeskrivning och genomförande

Stadsbyggnadsnämnden uppdrog den 26 april 2001 åt stadsbyggnadskontoret att påbörja planarbete med ett gemensamt programsamråd för kvarteren Fikonet och Persikan samt delar av kvarteret Sommaren. Programsamrådet godkändes av stadsbyggnadsnämnden den 16 maj 2002 och de olika kvarteren delades upp i separata detaljplaner.

Inför programsamrådet hade Svenska Bostäder låtit genomföra parallella arkitektuppdrag för ny bebyggelse i kvarteret. Förslaget från AIX arkitekter bedömdes ta störst hänsyn till befintliga bostäder och valdes ut som det förslag man skulle arbeta vidare med i detaljplanarbetet. Förslaget byggde på en kompletteringsbebyggelse med smala lamellhus i 6 till 7 våningar längs kvarterets ytterkanter mot omgivande gator samt en omdaning av Barnängsgatan till en smalare, för innerstaden, mer traditionell stadsgata. Mellan huskropparna finns öppningar som bildar portiker och ger möjlighet till genomsikt mellan gaturummet och innergården.



Figur 1. Projektområdet tillika planområdet markerat i röd heldragen linje. Tillkommande bebyggelse som möjliggjordes genom den nya detaljplanen är inringade med röd streckad linje.



Figur 2. Den nya bebyggelsen längs Barnängsgatan.

Detaljplanen för kvarteret Fikonet antogs av Kommunfullmäktige den 10 maj 2004 och vann laga kraft den 9 juni 2005.

Ett genomförandebeslut togs den 27 juni 2004 av Gatu- och fastighetsnämnden. Stadens utgifter beräknades till cirka 35 mkr och investeringsinkomsterna till cirka 4 mkr. Gatuombyggnad pågick huvudsakligen mellan åren 2005 och 2007.

Den 10 februari 2006 tecknades överenskommelse om exploatering med tomträttsupplåtelse mellan Staden och Svenska bostäder.

Svenska bostäders projekt stod klart för inflyttning 2008. Totalt tillskapades cirka 100 nya hyreslägenheter i projektet.

Miljöfrågor som beaktades under projektet var framför allt trafikbuller från omkringliggande gator.

## **Måluppfyllelse**

Genomförandet av kvarteret Fikonet bidrar till stadens mål om att tillskapa nya bostäder på redan exploaterad mark.

Kvarteret är idag färdigbyggt. Byggnadernas färgsättning är varierande och portiker i byggnaderna ger möjlighet till inblick i kvarteret. Längs Barnängsgatan har träd planterats och gatumiljön förbättrats ur ett trafiksäkerhetsperspektiv. De nya huskropparna har anpassats till befintlig bebyggelse i volym och höjd.

Närhet till befintlig kollektivtrafik och kommunal service så som skola och förskola har utnyttjats i samband med förtätningen av kvarteret. I bottenvåningar finns lokaler vilket möjliggör tillskapandet av fler arbetsplatser och en ökad funktionsblandning i området.

Under detaljplanearbetet togs ett gestaltningsprogram fram som Svenska Bostäder har följt. Således är de färdiga bostadshusen mycket lika de skisser som togs fram under detaljplanearbetet.

## **Ekonomi**

### **Investering**

De sammanlagda utgifterna uppgår till cirka 35 mnkr. Utgifterna avser främst gatu-, park- och ledningsarbeten.

Marken har upplåtits med tomträtt. Den årliga tomträttsavgälden uppgår till 2 985 tkr.

<b>Utgifter</b>	<b>Utfall</b>	<b>Budget enligt genomförandebesl ut/reviderat genomförandebesl ut</b>	<b>Avvikelse</b>
Kvartersmark	1 978 tkr	-	-
Allmän platsmark	32 983 tkr	-	-
Total investeringsutgift	34 960 tkr	35 300 tkr	340 tkr
<b>Inkomster</b>			
Ersättning från ledningsägare	-2 122 tkr	-4 000 tkr	-1 878 tkr

## Drift

Drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområde som uppkommer till följd av genomförandet av projektet beräknas uppgå till 172 tkr per år. Kapitalkostnaderna<sup>1</sup> uppgår till 1,4 mnkr per år och intäkterna för tomträttsavgälder till cirka 3 mnkr per år.

## Riskfaktorer

Någon påtaglig risk för att projektet inte skulle genomföras fanns inte men i den ursprungliga kalkylen för projektet togs hänsyn till risk för att projektet skulle förskjutas i tid.

Ett stort antal skriftliga yttranden från allmänheten inkom till stadsbyggnadskontoret i samband med samråd och granskning av detaljplaneförslaget. Detaljplanen överklagades bland annat av en lokal hyresgästförening. Länsstyrelsen avslög överklagandena den 8 september 2004.

Överklagandeprocessen innebar att det tog drygt 1 år från det att detaljplanen antogs tills dess att den vann laga kraft.

## Exploateringskontorets förslag

Kontoret föreslår att exploateringsnämnden godkänner slutredovisningen.

**Slut**