

Handläggare
Nina Morling
08-508 265 20

Till
Exploateringsnämnden
2021-09-30

Slutredovisning av utbyggnad för bostäder vid Främlingsvägen i Midsommarkransen med AB Stockholmshem

Förslag till beslut

Exploateringsnämnden godkänner slutredovisningen av utbyggnad för bostäder invid Främlingsvägen i Midsommarkransen med AB Stockholmshem.

Johan Castwall
Förvaltningschef

Eleonor Eklind Forslin
Avdelningschef

Sammanfattning

Projektet omfattar 86 lägenheter i sex huskroppar längs Främlingsvägen i Midsommarkransen. Stockholmshem som äger övrig bostadsbebyggelse längs gatan var byggherre. Lägenheterna har upplåtits med hyresrätt och marken med tomträtt. Stadens anläggningsåtgärder har bestått av flytt och uppgradering av en lekplats samt gatuförbättrande åtgärder. Genomförandebeslut från 2013 uppskattade investeringsutgifterna till 7,8 mnkr och utfallet blev 18,1 mnkr.

Exploateringskontoret
Projektutveckling Söderort

Fleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 265 20
Växel 08-508 276 00
nina.morling@stockholm.se
exploateringskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
start.stockholm

Bakgrund

Stockholmshem innehar sedan tidigare bostäder längs Främlingsvägen och inkom med en markanvisningsansökan om att komplettera platsen med ca 70 ytterligare lägenheter.



Bild 1. Situationsplan med nya byggnader i mörkt orange.

För att kunna uppföra husen behövde en lekplats flyttas och staden passade även på att göra gatuförbättrande arbeten.

Planarbetet startade 2009 och lägenheterna stod klara 2014.

Projektbeskrivning och genomförande

Stadens arbeten syftade som nämnts från början till att flytta en lekplats och göra små justeringar i gatan. Lekplatsen blev dock felprojekterad och godkändes inte i säkerhetskontroller vilket ledde till att den fick projekteras och byggas om. Även projektering av gatuombyggnaden var felaktig och fick göras om samtidigt som miljöprovtagningar visade på höga halter av PaH i vissa delar av gatan, som fick saneras. När gatan projekterades om framkom att andra ledningsflyttar krävdes på grund av de nya lägena för kantstenen.

Dessa ändringar och tidsförskjutningar medförde ökade utgifter.

Måluppfyllelse

Projektet har bidragit till att skapa fler hyresrättslägenheter i ett mycket attraktivt läge nära kommunikationer.

Området har ett kulturhistoriskt värde och de nya byggnaderna har på ett bra sätt passats in i den befintliga arkitekturen och strukturen. Husen har uppmärksammats i flera sammanhang, bl a i Årets Stockholmsbyggnad där de var nominerade 2014.

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

Ekonomi

Investering

De sammanlagda utgifterna uppgår till 18,1 mnkr. Utgifterna avser främst ombyggnad av lekplats och gata inklusive ledningsflytt och sanering.

Marken har upplåtits med tomträtt. De sammanlagda inkomsterna uppgick till 0 mnkr.

Utgifter	Utfall	Budget enligt Genomförandebeslut	Avvikelse
Projektering	1,2 mnkr	0,8 mnkr	0,4 mnkr
Gata	8,5 mnkr	2,2 mnkr	6,3 mnkr
Park o parkväg	3,3 mnkr	2 mnkr	1,3 mnkr
Ledningsflytt	1,0 mnkr	0,9 mnkr	0,1 mnkr
Intern tid	2,3 mnkr	0,8 mnkr	1,5 mnkr
Byggledning	0,7 mnkr	0,3 mnkr	0,4 mnkr

Ovan tabell redovisar de största kostnadsavvikelserna i projektet och har tagits fram genom att jämföra utfallet med budget enligt genomförandebeslutet. Flera mindre avvikelser har förekommit i projektet men har inte inkluderats i tabellen.

Genomförandebeslutet från 2013 uppskattade investeringsutgifterna till 7,8 mnkr och utfallet blev 18,1 mnkr, vilket är en ökning om 10,3 mnkr. Bakgrunden till dessa öknings beskrivs ovan under Projektbeskrivning och genomförande.

Drift

Drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområde som uppkommer till följd av genomförandet av projektet beräknas uppgå till 100 tkr per år.

Kapitalkostnaderna¹ uppgår till 766 tkr per år och intäkterna för tomträttsavgälder till 747 tkr per år.

Riskfaktorer

Inför genomförandet ansågs projektet inte ha några särskilda risker. Oförutsedda upptäckter och händelser orsakade merkostnader som var svåra att undvika.

Exploateringskontorets förslag

Kontoret föreslår att exploateringsnämnden godkänner slutredovisningen.

Slut