

Handläggare
Nina Morling
08-508 265 20

Till
Exploateringsnämnden
2021-09-30

Slutredovisning av utbyggnad för bostäder och förskola inom fastigheterna Seglarskon, Balettskon och Ädelstenen (tidigare Västberga 1:1) i Älvsjö med Wallenstam AB, AB Stockholmshem och Skolfastigheter i Stockholm AB

Förslag till beslut

Exploateringsnämnden godkänner slutredovisningen av utbyggnad för bostadsändamål inom del av fastigheterna Seglarskon, Balettskon och Ädelstenen (tidigare Västberga 1:1) i Älvsjö med Wallenstam AB, AB Stockholmshem och Skolfastigheter i Stockholm AB.

Johan Castwall
Förvaltningschef

Eleonor Eklind Forslin
Avdelningschef

Sammanfattning

Stockholmshem beviljades år 2009 markanvisning inom del av fastigheten Västberga 1:1 längs Folkparksvägen i Solberga. Wallenstam beviljades markanvisning inom samma detaljplan år 2013. Syftet med planförslaget var att komplettera Solberga med ca 400 bostäder i form av både hyresrätter och bostadsrätter. En ny idrottsanläggning har dessutom byggts och ersatt den tidigare bollplanen på vilken de nya bostäderna byggts och en ny förskola intill den befintliga skolan har uppförts.

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

Genomförandet startade år 2016 och har genomförts i flera olika delentreprenader. Genomförandet av nybyggnationen har bolagen ansvarat för medan den nya idrottsplanen har bekostats av Idrottsnämnden. Anläggandet utfördes sedan av fastighetskontoret.

Staden har ansvarat för arbetet på allmän platsmark genom ledningsarbeten, nybyggnad och upprustning av gator och gångvägar. I stora drag har projektets huvudtidplan hållits men vissa moment har försenats, bland annat på grund av tillkommande av en gång- och cykelväg i efterhand.

Genomförandebeslutet för projektet Solberga bollplan från november 2014 reviderades i maj 2017 på grund av förekomst av förorenade massor och omprojekteringar med mer kostsamma lösningar. Efter det har ytterligare utgiftsökningar skett i samband med tillkommande upprustning av en gång- och cykelväg runt den nya bollplanen.

Utfallet har totalt uppgått till utgifter om 66 mnkr vilket innebär en avvikelse om 4,8 mnkr från det reviderade genomförandebeslutet där investeringsutgifterna hade uppskattats till 61,2 mnkr. Försäljningsinkomsterna har uppgått till 119 mnkr. Projektet har gett ett överskott till staden.

Bakgrund



Figur 1- Karta där projektområdet markerats i svart.

Projektet är beläget i Solberga, mellan Folkparksvägen och Västberga industriområde. Detaljplanens, som vann laga kraft 2015-06-02, syfte var att möjliggöra byggnation av flerbostadshus på och intill en befintlig bollplan. Bollplanen

skulle sedan ersättas med en ny anläggning österut. Exploateringen har inneburit att området kompletterats med drygt 347 bostäder.

Genomförandebeslut togs först 2014-11-03 med investeringsutgifter om 27,8 mnkr och försäljningsinkomster om 80,5 mnkr. Staden har även inkomster i form av tomträttsavgälder. Projektet bedömdes ge ett positivt nettovärde på 52 mnkr eller 185 tkr/ekvivalent lägenhet.

Fördyringar i form av utredningar, förorenade massor, omprojektering och utökade anläggningsarbeten i och med nya förutsättningar vid förskolan och bakom Stockholmshems bebyggelse har föranlett revidering av genomförandebeslutet. Det reviderade genomförandebeslutet som togs 2017-05-18 innehöll investeringsutgifter omfattande 61,3 mnkr. Försäljningsinkomster beräknades till 117,2 mnkr eller 249 tkr/ekvivalent lägenhet. Projektet bedömdes då ge ett positivt nettovärde på 96 mnkr.

Projektbeskrivning och genomförande



Figur 2- Utsnitt ur detaljplan Dp 2010-09850

Staden har inom projektet utfört arbeten på allmän platsmark genom ledningsarbeten och nybyggnad av gator och gångvägar. När huvuddelen av exploateringen var klar utfördes upprustning av en gång- och cykelväg runt den nya idrottsplanen.

Bolagen ansvarade för genomförandet av nybyggnation och erforderliga anläggningar inom kvartersmark samt anslutning mot allmän platsmark.

Idrottsnämnden bekostade och fastighetskontoret utförde anläggandet av den nya idrottsplatsen.

Projektet startade år 2016 och har genomförts i flera olika delentreprenader. Slutbesiktning av den större delen av projektet skedde under 2018. Inflytt i bostäderna skedde under 2017 och 2018 och i stora drag har huvudtidplanen hållit.

Måluppfyllelse

Aktuellt projekt hade som mål att uppföra ett större antal lägenheter i det relativt glesbebyggda Solberga. På så sätt skapas större kundunderlag för närservice och trygghet i närområdet.

Solberga är ett område uppfört under framförallt 1950-talet och många av de äldre bostäderna är små, saknar tillgång till hiss och är upplåtna med hyresrätt. Aktuellt projekt skulle komplettera detta med moderna lägenheter med hiss varav ungefär hälften upplåtna med bostadsrätt. Wallenstam som var byggherre för de planerade bostadsrättslägenheterna valde dock att hyra ut delar som hyresrätter.

Bollplanen som togs i anspråk för exploateringen har ersatts i närheten och en ny förskola har uppförts intill befintlig skola. Staden har också förbättrat gång- och cykelvägar i området och projektet bedöms ha tillfört kvaliteter för de närboende.

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

Wallenstam har förbundit sig att uppfylla krav samt eftersträva mål enligt stadens program för miljö och energi.

Ekonomi

Investering

De sammanlagda utgifterna uppgår till 66 mnkr. Utgifterna avser främst arbete på allmän platsmark och ledningsarbeten. Detta avviker från det reviderade genomförandebeslutet där investeringsutgifterna uppskattades till 61,2 mnkr.

En del av marken har sålts. De sammanlagda försäljningsinkomsterna uppgick till 119 mnkr.

Staden har även inkomster i form av tomträttsavgälder som har beräknats till 1 mnkr per år.

Utgifter	Utfall	Budget enligt reviderat genomförandebeslut	Avvikelse
Kvartersmark ersättningar	-1,7	0	-1,7
Kvartersmark flyttning av anläggningar	2,1	0,6	1,5
Allmän platsm. Personalkostnader	3,7	2,2	1,5
Allmän platsm. Gata	37,7	33,9	3,8
Allmän platsm. Gata Belysning	1,5	0,5	1
Allmän platsm. Park och Parkväg	2	5,5	3,5
Allmän platsm. ledningar	-8,5	0,5	-8
Allmän platsm. byggledning o kontroll	2,9	1,7	1,2
Inkomster			
Markförsäljning	119	117,2	-1,8

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

Investeringsutgifterna har ökat med ca 4,8 mnkr sedan det reviderade beslutet togs och uppgår totalt till ca 66 mnkr. Den största kostnadsavvikelsen, en intäkt på 8 miljoner, förekommer på grund av en ledningsflytt som har skett i samband med att bollplanen flyttats till sitt nya läge. Dessa inkomster är en reglering av utgifter för nya ledningar som ingått i exploateringskontorets markentreprenad men som i efterhand betalats av det ledningsdragande bolaget.

Arbetet på allmän platsmark, gata har gått över till löpande räkning och är en orsak till en kostnadsökning om 3,8 mnkr. Vidare har fördyringar på totalt 3,5 mnkr förekommit på allmän platsmark och parkväg, denna kostnad beror på att en tillkommande gång- och cykelväg inte hade tagits med i det reviderade beslutet. En del av den ökade personalkostnaden beror i sin tur på detta men även på svårigheter att reglera markentreprenadkostnader med ledningsägare.

Drift

Drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområde som uppkommer till följd av genomförandet av projektet beräknas uppgå till 1,2 mnkr per år. Kapitalkostnaderna¹ uppgår till 2,3 mnkr per år och intäkterna för tomträttsavgälder till 1 mnkr per år.

Risikfaktorer

Det tidigare genomförandebeslutet redovisade en betydlig ekonomisk osäkerhet i projektet beroende på att ombyggnad av gator och gångvägar inte hade projekterats i detalj. Det var därför osäkert vad den faktiska kostnaden skulle bli. Av samma orsak ansågs också en risk i tidplan och samordning finnas, då flera moment i projektet byggde på att andra entreprenader redan var färdiga.

Det reviderade genomförandebeslutet är ett utfall av den risk som identifierades tidigare. Anläggningsarbetena var inte möjliga att genomföra enligt tidigare antagande och det krävdes istället dyrare lösningar. Dessutom påträffades oförutsedda markföreningar.

I det reviderade genomförandebeslutet antogs att projektet kommit så pass långt att det inte längre existerade några större risker eller osäkerheter.

Exploateringskontorets förslag

Kontoret föreslår att exploateringsnämnden godkänner slutredovisningen.

Slut