

Handläggare
Nina Morling
08-508 265 20

Till
Exploateringsnämnden
2021-09-30

Slutredovisning av utbyggnad för bostäder inom fastigheten Mariaorden 1 i Bredäng med ByggVesta AB

Förslag till beslut

Exploateringsnämnden godkänner slutredovisningen av utbyggnad för bostäder inom fastigheten Mariaorden 1 i Bredäng med ByggVesta AB

Johan Castwall
Förvaltningschef

Eleonor Eklind Forslin
Avdelningschef

Sammanfattning

ByggVesta AB har utfört byggnation av 77 hyresrättslägenheter i centrala Bredäng. Bolaget har stått för genomförande av husbyggnationen medan staden har ansvarat för bland annat ledningsomläggningar, anläggning av torgyta och färdigställning av gångväg.

Tillkommande arbeten på allmän platsmark och fördyringar av ledningsarbeten, som i sin tur inneburit bland annat ökade personalkostnader, har lett till ökade utgifter. Arbetet har däremot inte gett upphov till någon förskjutning i tidplan. Utfallet har totalt uppgått till 17,5 mnkr vilket innebär en avvikelser om 2,2 mnkr från det reviderade genomförandebeslutet där investeringsutgifterna uppskattades till 15,3 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

Detaljplan för del av fastigheten Sättra 2:1 vann laga kraft 2015-11-24. Projektet är beläget i centrala Bredäng, intill Bredängs centrum och Bredängs allé. Planen innebär en komplettering av nya bostäder genom uppförande av flerbostadshus med sex våningar innehållande 77 hyresrättslägenheter och möjlighet till publika ytor i gatuplan.

Platsen för projektet var tidigare en parkyta och den nya byggnaden placerades i slänten ner från Bredängs allé.



Figur 1 - Karta över centrala Bredäng, aktuell fastighet har markerats i rött.

Provtagningar av jord och asfalt i den planerade ledningsschakten genomfördes men inga föroreningar påvisades. Staden har inte utfört några saneringsåtgärder på allmän platsmark.

Projektbeskrivning och genomförande

Stadens arbeten inom projektet innefattat anläggande av allmän plats. En tidigare gångstig, som trampats upp av boende som passerat parken mot Bredängs centrum, har ersatts med en ny gångväg som löper genom en portik i den nya byggnaden. Stadens åtagande har även inneburit anläggande av ett nytt offentligt torg i anslutning till byggnaden och att en lokalyta inrättats i anslutning till torget.

Fastighetsreglering har genomförts för att bilda fastigheten Mariaorden 1 och därmed möjliggöra planens genomförande. Fastigheten har upplåtits med tomträtt till ByggVesta. Servitut

har även upprättats i syfte att reglera nerfartsramp till garage nedanför SL:s tunnelbanebro på del av fastigheten Sättra 2:1.

ByggVesta hade byggstart år 2017 med inflyttning året därpå.

Staden inledde arbetet med ledningsomläggningar, därefter genomfördes husbyggnationen. Anläggning av torgyta och färdigställning av gångvägen utfördes efter husbyggnationen.

Tillkommande arbeten

Entreprenören Bygg och Miljö Stockholm AB stod för projektets utförande på allmän platsmark och räknade vid upphandling med ett kontraksarbete för torgyta och trappa på allmän platsmark för 1,8 mnkr.

Gång- och cykelbanan nedanför trappan var felprojekterad och orsakade uppkomst av stora vattenpölar. Ett flertal klagomål förekom från medborgare samt staden efter slutbesiktningen i november 2019. Vattenuppsamlingsproblematiken ledde till att ytan projekterades om och åtgärdades vilket ökade utgifterna med 0,1 mnkr.

Ytterligare ändringar tillkom under projektets gång. Bland annat fallskydd till brunnar, armstöd till bänkar och borttagning av ledstråk vilka medförde en fördyring om 0,5 mnkr.

Ledningsarbeten, inklusive personalkostnader och projektering, har också medfört ökade kostnader i projektet. Ökade kostnader för ledningsarbeten togs med i det reviderade genomförandebeslutet, men har sedan dess fördyrats ytterligare. Detta beror troligtvis på att kalkylen gjorts i ett alltför tidigt skede där prognosen inte varit tillräckligt säker. Tidplanen har däremot inte påverkats avsevärt av komplikationerna.

Måluppfyllelse

Projektet syftar till att komplettera med fler bostäder i ett kollektivtrafiknära läge. Inom byggnaden ska också speciallägenheter för gruppboende kunna rymmas.

De nya bostäderna ligger intill ett så kallat fokusområde inom satsningen Fokus Skärholmen. Fokus Skärholmen är en bred satsning på många nya bostäder och förbättrade offentliga rum runt om i Skärholmen.

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

Ekonomi

Investering

Ett reviderat genomförandebeslut togs 2016 med utgifter uppskattade till 15,3 mnkr. Detta avsåg ökade investeringsutgifter om ca 8 mnkr till följd av att omläggningen av Stockholm Vatten AB:s ledningar visat sig mer komplex än tidigare bedömt.

De sammanlagda utgifterna uppgår nu till 17,5 mnkr, vilket är en avvikelse med 2,2 mnkr från det reviderade genomförandebeslutet.

Marken har upplåtits med tomträtt.

Utgifter	Utfall	Budget enligt reviderat genomförandebeslut	Avvikelse
Kvartersmark ledningar	10,6	8 mnkr	2,6 mnkr
Allmän platsm. Personalkostnader	1,4 mnkr	0,4 mnkr	1 mnkr
Projekteringskostnader	1 mnkr	0,3 mnkr	0,7 mnkr
Allmän platsmark gata	2,4 mnkr	1,9 mnkr	0,5 mnkr

Ovanstående tabell redovisar de största avvikelserna 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.

Ledningsomläggningen på kvartersmark ökade med 2,6 mnkr jämfört med uppskattad budget i det reviderade genomförandebeslutet. Detta beror på att det reviderade genomförandebeslutet har utgått från allt för oprecisa kalkylunderlag.

I samband med omkalkyleringen ökade även projekterings- och personalkostnaderna. Övriga åtgärder av torg och gågata som tillkommit senare under projektet har också lett till fördyringar.

Drift

Drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområde som uppkom till följd av genomförandet av projektet har respektive nämnd stått för. Kapitalkostnaderna¹ uppgår till 0,6 mnkr per år och intäkterna för tomträttsavgälder till 0,3 mnkr per år.

Risikfaktorer

Några risker kopplade till projektet har främst varit komplicerade geotekniska förhållanden och att projektet ligger i närheten av SL:s tunnelbanebro. Marken består mestadels av lera och den angränsande vägen Bredängs allé är uppförd på pålar, därför fanns det en oro kring att det kan orsaka försvårade schaktarbeten vid byggnationen. Detta visade sig dock inte vara en svårighet under projektets utförande.

En osäkerhet var även att ledningsarbetena kunde fördyras ytterligare. På grund av att en ledning på kvartersmark projekterats om under ett senare skede togs det reviderade genomförandebeslutet omfattande en kostnadsökning på 8 mnkr. Det totala utfallet blev dock 10,6 mnkr för ledningsarbetet.

Bredängs allé är en gata med mycket trafik samt tät busstrafik, detta skulle ha kunnat komplicera nödvändiga väganvisningar under byggskedet. Men denna utmaning sköttes väl med hjälp av god kommunikation gällande hantering av skyltning.

Exploateringskontorets förslag

Kontoret föreslår att exploateringsnämnden godkänner slutredovisningen.

Slut