

**Handläggare**  
Nina Morling  
08-508 265 20

**Till**  
Exploateringsnämnden  
2021-09-30

## **Slutredovisning av utbyggnad för bostäder inom fastigheterna Gustavs skål och Gröna rutan (tidigare Sätra 2:1) i Bredäng med JM AB**

### **Förslag till beslut**

Exploateringsnämnden godkänner slutredovisningen av utbyggnad för bostäder inom fastigheterna Gustavs skål och Gröna rutan (tidigare Sätra 2:1) i Bredäng med JM AB.

Johan Castwall  
Förvaltningschef

Eleonor Eklind Forslin  
Avdelningschef

### **Sammanfattning**

JM AB beviljades 2013 markanvisning för 122 bostäder inom del av fastigheten Sätra 2:1 invid Vita Liljans väg i Bredäng. Syftet med planförslaget var att komplettera Bredäng med fler hyresrättslägenheter i tre nya bostadshus.

Staden har ansvarat för omfattande ledningsomläggningar och ombyggnad av befintlig gata inom projektet. Dessutom har staden utfört renovering av en gångtunnel för att öka den upplevda tryggheten i området.

Byggherren har ansvarat för och bekostat iordningsställande av kvartersmarken samt anslutningar mot den allmänna platsmarken.

**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

Det reviderade genomförandebeslutet omfattade utgifter om 22,8 mnrk men fördyringar har därefter skett i projektet till följd av fjärrvärmekostnader, upptäckt av hemliga ledningar, åtgärder av gågata och sanering av förorenad asfalt. Detta har lett till ökade investeringsutgifter om ca 9,6 mnrk och det totala utfallet uppgick till ca 32,4 mnrk. Tidplanen har däremot inte påverkats avsevärt. Även JM:s utbyggnad av bostäderna har genomförts enligt tidsplanen.

Trots ett negativt nettonuvärde bedömts projektet som positivt för stadsdelens utveckling med fler hyresrättslägenheter samt en tryggare gatumiljö längs Vita Liljans väg.

## Bakgrund

Exploateringsnämnden beviljade år 2013 markanvisning till JM AB för komplettering av bostäder, inom del av fastigheten Sättra 2:1 invid Vita Liljans väg i Bredäng. Markanvisningen omfattade cirka 122 hyresrätter längs en park längs gatan och bedömdes kunna bidra till en tryggare gatumiljö. Planen möjliggjorde för tre nya bostadshus som har utformats som lameller och placeras så att de inordnar sig i den kulturhistoriskt värdefulla miljön och med hänsyn till naturmarken.



*Figur 1. Urklipp ur Detaljplan Dp 2014-16297, laga kraft 2017-03-08*

Bostäderna ligger i ett befintligt kollektivtrafiknära läge, ca 400 meter från tunnelbanan i centrala Bredäng.

## Projektbeskrivning och genomförande

Staden har inom projektet byggt om den befintliga gatan och del av en parkväg i anslutning till en annan väg. Staden har även stått för omfattande ledningsomläggningar och reovering av gångtunnel för att öka tryggheten i området.

Ledningsomläggningarna genomfördes under 2017. Flera ledningsägare blev något försenade och arbetena färdigställdes under tidig vår 2018. Övriga markarbeten påbörjades i början på samma år. De tre byggnaderna uppfördes i etapper och inflyttning slutfördes vid årsskiftet 2019/2020.

Staden utförde förberedande arbeten inför ny gata under första halvan av 2019 och återkom med finplaneringsåtgärder och byte av asfalt på vägen parallellt med att bolaget färdigställt husproduktionen etappvis.

Trafikkontoret har varit involverade i reoveringen av en gångtunnel i området. Byte av belysning samt tunnelutsmyckning vid gångtunneln som en trygghetsåtgärd har inneburit tillkommande investeringsmedel i linje med stadsbyggnadsstatregierna för Fokus Skärholmen. I konstprojektet Unga Berättar togs målningar fram tillsammans med boende i området och idag är dessa målningar uppsatta på tunnelväggen.



*Figur 2. Del av konstverk i gångtunnel vid Vita Liljans väg 32. Konstnärer är Bredängsbor och deltagare i Kulturskolan/Unga Berättarverksamhet.*

Stadens arbeten, och den med Sveab upphandlade entreprenaden, har i stort följt tidsplanen för lednings- och gatuarbeten. Däremot har det blivit merkostnader i och med en oväntad sanering av

tjärasfalt. Först planerades att ny asfalt skulle läggas på den befintliga men i samband med ledningsflytt togs den istället bort.

En busshållplats flyttades med en ny busskur av timglasvariant på den nya platsen.

## **Måluppfyllelse**

Även om projektet initierades innan Fokus Skärholmen startade har ambitionen varit att samtliga stadsutvecklingsprojekt som pågår inom Skärholmens stadsdelsnämndsområde utförs som en del av Fokus Skärholmen, profilprojekt för social hållbarhet. Den nya bebyggelsen bedömdes kunna ge tryggare gatumiljö längs vita Liljans väg. Även upprustningen av gångtunneln och konstprojektet bidrar också till social hållbarhet i området.

Den slutgiltiga exploateringen blev ca 135 lägenheter i hyresrätt. Bebyggelsen innehåller en stor andel små lägenheter varav 12 bostäder upplåtna enligt LSS-lagen, där en avsiktsförklaring skrivits med Stadsdelsförvaltningen.

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

## **Ekonomi**

### **Investering**

De sammanlagda utgifterna uppgår till ca 32,4 mnkr vilket avviker från det reviderade genomförandebeslutet som uppskattade investeringsutgifterna till ca 22,8 mnkr. Det reviderade genomförandebeslutet visade ett nettonuvärde på –8 mnkr med avseende på tidigare nedlagda utgifter, inkomster samt historiskt nettokassaflöde.

Utgifterna avser främst arbete på allmän platsmark, projektering inklusive projekteringsledning, utredningar av mark och landskap mm.

Fjärrvärmekostnader, åtgärder av gågata och ökade projekteringskostnader har orsakat ökade kostnader i projektet. Upptäckten av hemliga ledningar och sanering ledde till merkostnader.

De sammanlagda inkomsterna uppgick till 2,6 mnkr, varav huvuddelen utgörs av intäkter från trafikkontoret som bekostade den planerade tunnelreoveringen i sin helhet.

Marken har upplåtits med tomträtt och avgäldsintäkterna har beräknats till ca 0,5 mnkr per år.

En kostnadsavvikelse i arbetet på allmän platsmark för broar och GC-vägar har också genererat en positiv avvikelse om 1,1 mnkr. Detta beror på att trafikkontoret har bekostat en del av arbetet som först antogs vara enbart exploateringskontorets kostnad.

<b>Utgifter</b>	<b>Utfall</b>	<b>Budget enligt reviderat genomförandebeslut</b>	<b>Avvikelse</b>
Allmän platsmark gata	15	3,3	11,7
Allmän platsmark projektering	2,5	1,5	1
Allmän platsmark ledningar	7,6	6,6	1
Allmän platsmark Broar och GC- broar	-1,4	2,5	-1,1
<b>Inkomster</b>			
Inkomster	2,6	2,6	0

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

## Drift

Drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområde som uppkommer till följd av genomförandet av projektet beräknas uppgå till 0,2 mnkr per år.

Kapitalkostnaderna<sup>1</sup> uppgår till 1,2 mnkr per år och intäkterna för tomträttsavgälder till 0,5 mnkr per år efter förändring av projekt från tidigare beslut.

## **Riskfaktorer**

De ekonomiska riskfaktorer som identifierades vid det ursprungliga genomförandebeslutet var främst kopplade till fördyrande uppgifter för stadens arbeten och ledningsflyttar. Osäkerhet kring tidplan bedömdes också vara en stor risk. Ledningsflyttarna har genomförts i enlighet med tidplanen av Sveab och utgifterna översteg uppskattad budget.

Utöver detta rådde en osäkerhet kring markföreningar då provtagningar som hade genomförts indikerat vissa föreningar i gata. Kompletterande provtagning fastställde att marken var förorenad med tjärasfalt vilket i sin tur har fördyrat projektet, men påverkade däremot inte tidsplanen.

En risk som inte hade räknats med var upptäckten av hemliga ledningar efter att det reviderade genomförandebeslutet togs. I samband med ombyggnationen ersattes de gamla ledningarna och ett övergångsställe återställdes varunder ledningarna grävdes ner. Denna kostnad stod delvis Trafikkontoret för men för Stadens del har det inneburit en ökad projektkostnad på 0,3 mnkr.

## **Exploateringskontorets förslag**

Kontoret föreslår att exploateringsnämnden godkänner slutredovisningen.

## **Slut**