

Handläggare
Caroline Cronvall
08-508 266 85

Till
Exploateringsnämnden
2021-09-30

Slutredovisning av utbyggnad för studentbostäder inom del av fastigheten Hammarbyhöjden 1:1 i Björkhagen med Stiftelsen Stockholms studentbostäder

Förslag till beslut

Exploateringsnämnden godkänner slutredovisningen av utbyggnad för studentbostäder inom del av fastigheten Hammarbyhöjden 1:1 i Björkhagen med Stiftelsen Stockholms studentbostäder.

Johan Castwall
Förvaltningschef

Eleonor Eklind Forslin
Avdelningschef

Jonas Norberg
Enhetschef

Sammanfattning

Stiftelsen Stockholms studentbostäder, nedan kallat Bolaget, fick år 2013 markanvisning för nybyggnation av ca 160 studentbostäder vid Simrishamnsvägen och Understensvägen i Björkhagen.

Bolaget kunde påbörja sin byggnation av 166 studentbostäder under sommaren 2020. Första inflyttning bedöms till våren 2022.

Kontoret har haft utgifter för främst ledningsarbeten.

Exploateringskontoret
Projektutveckling Söderort

Fleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 266 85
Växel 08-508 276 00
caroline.cronvall@stockholm.se
exploateringskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
start.stockholm

Bakgrund

Bolaget fick år 2010 markanvisning för nybyggnation av ca 140 studentbostäder vid kvarteret Orkanen i stadsdelen Björkhagen. Förslaget innebar en byggnad om ca 10 våningar placerad längs Simrishamnsvägen.



Område vid Simrishamnsvägen som markanvisades 2010 för 140 bostäder.

Tidigt i planarbetet konstaterade Bolaget efter flera kalkyler att det skulle bli alltför kostsamt att placera en så omfattande byggnadsvolym på platsen. Bolaget kom tillsammans med exploateringskontoret och stadsbyggnadskontoret fram till att minska ned projektet vid Simrishamnsvägen till ca 80 studentbostäder och istället utöka projektet med 80 studentbostäder längs Understensvägen.

Detta ledde till att Bolaget år 2013 fick en ny markanvisning för två områden som i sin helhet skulle omfatta nybyggnation av ca 160 studentbostäder.



Områden som markanvisades 2013 för sammanlagt 160 bostäder.

Projektbeskrivning och genomförande

Planarbetet startade efter beslut om markanvisning respektive start-PM år 2010. I tjänsteutlåtandet för markanvisningen 2013 bedömdes byggstart till år 2014 och första inflyttning till år 2016/2017.

Samråd genomfördes under kvartal 2, 2014. Med anledning av de synpunkter som framfördes under samrådet behövde förslaget omarbetas utifrån byggnadernas placering, gestaltning och skala, kulturmiljöfrågor och naturvärden samt sol- och ljusförhållanden. Granskning genomfördes under kvartal 4, 2016.

Detaljplanen antogs i stadsbyggnadsnämnden i maj 2017 och efter överklagan i mark- och miljödomstolen vann planen laga kraft i februari 2018. Detaljplanen medger studentbostäder fördelade på tre byggnader; ett punkthus i tio våningar vid Simrishamnsvägen och två lamellhus i vardera fyra våningar vid Understensvägen.



Urklipp av lagakraftvunnen detaljplan.

Den planerade bebyggelsen medförde att elledningar inom exploateringsområdet behövde läggas om. Därtill behövde en ny elnätstation sättas upp för att möjliggöra omläggningen och försörja bl.a. tillkommande bebyggelse med el. Elnätstationen är placerad strax öster om byggnaderna vid Understensvägen. Ledningsarbetena behövde vara genomförda innan Bolaget kunde påbörja sin byggnation.

Detaljprojektering för ledningsarbetena påbörjades i mitten av 2018. Det beviljade bygglov för elnätstationen blev överklagat men Länsstyrelsen avslag överklagan. I början av kvartal 2, 2019 övergick ledningsarbetena till utförande/entreprenad och ledningsarbetena kunde färdigställas under kvartal 2, 2020.

Bolaget påbörjade sin byggnation under sommaren 2020. Bostadshusen med 166 studentbostäder planeras stå klara för inflyttning från våren 2022.

Måluppfyllelse

Projektet bidrar till fler studentbostäder i ett kollektivtrafiknära läge där tillgång till service och natur är god.

De två lamellhusen vid Understensvägen delades i två fastigheter enligt detaljplanen för att värna naturvärden och bevara en gångkoppling mellan Simrishamnsvägen och Understensvägen. Gångstigen kommer att ledas om från tidigare läge. Genom att en

större yta behåller sin funktion som allmän plats naturmark kan allmänhetens tillgång till gångstigen och kvarvarande naturområde säkerställas.

Inom projektet har medel avsatts till kompensation för ianspråktagen grönyta vilket utreds i dialog med Skarpnäcks stadsdelsförvaltning.

Projektet är utformat med god tillgänglighet enligt stadens riktlinjer. Entréer till byggnaderna görs tillgängliga från gatan. Bilparkeringstalet för studentbostäder är noll, men en parkeringsplats för rörelsehindrade per byggnad anordnas inom 5-25 meter från entrén.

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

Ekonomi

Investering

De sammanlagda utgifterna uppgår till 10,9 mnkr. Utgifterna avser främst flytt av anläggning, VA-anläggningsavgifter samt kontorets interna tid. De största utgiftsposterna redovisas i tabellen nedan.

Marken har upplåtits med tomträtt.

Utgifter/aktiviteter	Utfall (tkr)	Budget enligt genomförandebeslut (tkr)	Avvikelse (tkr)
Flytt av anläggning	6 909	1 700	-5 209
VA-anslutning (serviser)	2 742	5 000	2 258
Reserv vid budgetering		1 000	1 000
Intern tid, projektledning	1 052	586	-466
Intern tid, specialistfunktion	112	109	-3
Övriga utgifter	100		-100
Totalt	10 915	8 395	-2 520

Projektet hade ett genomförandebeslut på ca 9,0 mnkr, i löpande prisnivå, som fattades på delegation inom kontoret år 2017. Avvikelsen mot genomförandebeslut uppgår till ca -2,5 mnkr.

Utgifter för flytt av anläggning blev betydligt dyrare än beräknat. Dock möjliggör andra positiva differenser i kalkylen att fördyringen kan hanteras inom avvikelsegränserna.

Projektet ger ett visst överskott till staden.

Drift

Drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområde som uppkommer till följd av genomförandet av projektet beräknas inte öka nämnvärt. Kapitalkostnaderna¹ uppgår till 356 tkr per år och intäkterna för tomträttsavgälder till 512 tkr per år. Den årliga avgälden är nedsatt till 50 % så länge fastigheterna nyttjas för studentbostadsändamål, dock längst t.o.m. 2030-03-31.

Riskfaktorer

Förseningar i projektets övergripande tidplan har främst berott på omarbetningar av planförslaget efter samråd samt överklagan av beslut.

Vidare är kontoret beroende av att få tillförlitliga tids- och kostnadsuppskattningar från ledningsägare för deras arbeten. Tidsåtgång och kostnader kan dock komma att påverkas av förseningar och oförutsedda omständigheter som uppstår i entreprenadskedet. Genomförande av ledningsarbeten i detta projekt har påverkats av bl.a. avstängningskostnader och villkor i trafikplaneringsplan, påstötande av berg i schakt samt omfattningen av återställningsarbeten.

Exploateringskontorets förslag

Kontoret föreslår att exploateringsnämnden godkänner slutredovisningen.

Slut