

Slutrapport

Projektamn: Temyntan

Författare: Heléne Hjerdin/Göran Thimberg

Datum: 2021-11-09

Version: 1

Sida: 1 (12)

Slutrapport

Temyntan



Slutrapport

Projektamn: Temyntan

Författare: Heléne Hjerdin/Göran Thimberg

Datum: 2021-11-09

Version: 1

Sida: 2 (12)

Versionshistorik

Datum	Författare	Version	Ändring
2021-11-09	Heléne Hjerdin/Göran Thimberg	1	Utkast
2021-11-19	Heléne Hjerdin/Göran Thimberg	2	Slutversion



Innehållsförteckning

1	Sammanfattning	4
2	Projektfakta	4
2.1	Bakgrund	4
2.2	Förväntad nytta	4
2.3	Projektets mål	4
2.4	Avgränsningar	5
3	Projektets resultat	5
3.1	Resultat – måluppfyllelse	5
3.2	Tid	10
3.3	Kostnad	10
4	Utvärdering av arbetet i projektet	11
5	Överlämnande	11
5.1	Kvarstående frågor	12
5.2	Godkännande av slutrapport	12

1 Sammanfattning

Projektavdelningen inom samhällsbyggnadskontoret har avslutat projekt Temyntan som omfattar detaljplan och genomförande av detaljplanen med utbyggnad av allmän platsmark och möjliggörande av bostadsbebyggelse för Tyresö bostäder.

I projektet har gång- och cykelväg, naturmark och tillgängliggörande av busshållplats färdigställts. Tyresö bostäder har uppfört ca 140 lägenheter med inflyttning i bostäderna under 2018. Bostäderna som färdigställdes var de billigaste nyproducerade hyresrätterna i länet.

Projektet uppfyllde den mycket snäva tidsplanen för upprättandet av detaljplanen och uppfyllde den kvalitetsnivå som gavs i uppdraget. Dock var kvalitetskraven tydligt underordnade tidplanen vilket resulterat i att det färdigställda området inte uppfyller de kvalitetskrav som vanligtvis ställs i kommunen.

Projektet har uppfyllt alla de mål som gavs i uppdraget och gav ett ekonomiskt överskott till kommunen om ca 9 milj kr.

2 Projektfakta

2.1 Bakgrund

Tyresö Bostäder AB inkom till kommunen i maj 2015 med en förfrågan om att ändra detaljplanen för del av fastigheten Kamomillen 1 och för fastigheten Näsby 4:1106 till förmån för markanvändning bostadsändamål.

Planområdet ligger mellan Bergfotensvängen och Njupkärrsvägen i Bollmora, i höjd med ett befintligt busshållplatsläge utmed Njupkärrsvägen. Söder om planområdet finns ett viktigt grönt och rekreativstråk som i väster ansluter till ett större naturområde och i öster till Wättingestråket. Till Tyresö centrum är det cirka 2 km. Fastigheterna inom planområdet ägdes vid projektets start av Tyresö kommun och Tyresö bostäder. Planen bedömdes vara förenlig med då gällande översiktsplan.

För att tillmötesgå dåvarande brådskande behov av nya bostäder gavs stadsbyggnadsförvaltningen i direktiv på MSU i april 2016 att prioritera Tyresö bostäders förfrågan. Uppdraget var att möjliggöra för bostäder genom att upprätta en detaljplan på nio månader (till antagande) och tidsplanen och bostadsintresset tydligt överordnat andra intressen. I uppdraget ingick dock att driva övriga frågor så nära förvaltningens vanliga krav på kvalitet som möjligt men inom ramen för tidsplanen och under förutsättning att målet om ca 80 - 160 st bostäder kunde nås.

2.2 Förväntad nytta

Stadsbyggnadsförvaltningens förväntan för projektet Temyntan var att upprätta och genomföra detaljplan med syfte att möjliggöra för bostäder i det aktuella området. Det fanns ett stort behov av bostäder och särskilt hyreslägenheter med relativt låg hyra inom kommunen och regionen vilket var den förväntade nyttan för projektet att bidra till.

Målsättningen var att Tyresö bostäder skulle kunna bygga bostäderna enligt samma snäva tidplan som den för planprocessen. Detta innebar en total tidsplan för både detaljplanering och uppförande av bostäderna om endast 18 månader. Utöver det var förväntan att utveckla allmän platsmark och infrastruktur kring projektet som gc-kopplingar, busshållplats och parkmark.

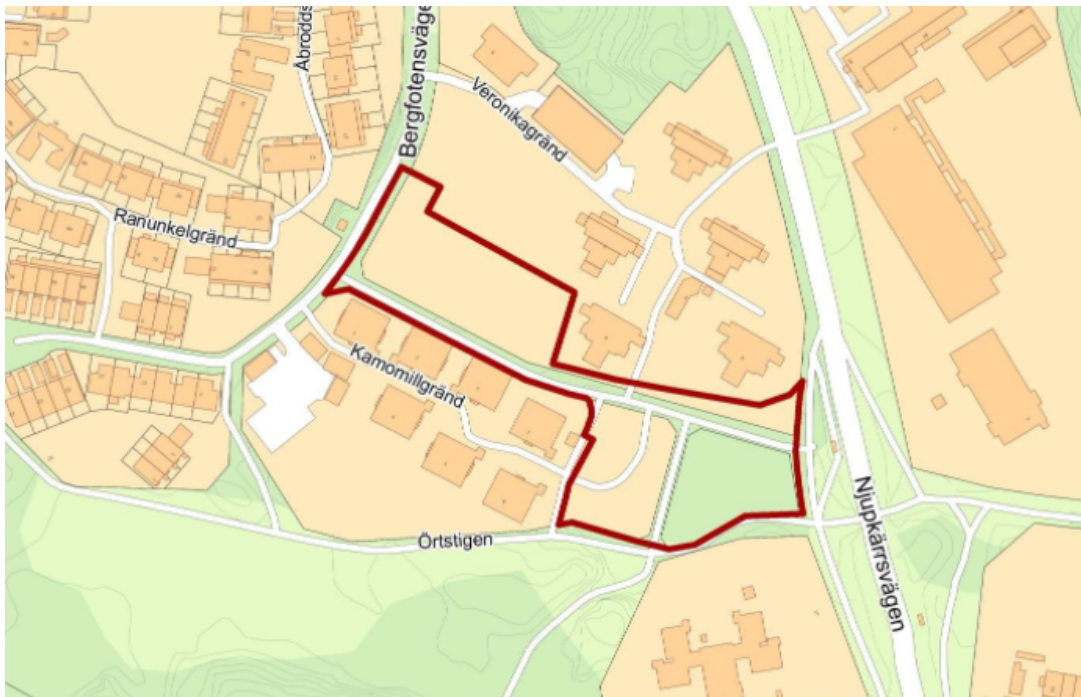
2.3 Projektets mål

Projektets mål var färdigställda bostäder och infrastruktur uppförda i enlighet med detaljplan och avtal. I projektet ingick:

- Upprättande av detaljplan för att möjliggöra för 80 – 160 nya bostäder
- Uppföljning av Tybos genomförande och avtal inkl. kvalitetsprogram
- Anläggande av GC-väg och upprustning av parkmark
- Ev trafiksäkerhetshöjande åtgärder i närområdet

2.4 Avgränsningar

Projektet avgränsades geografiskt enligt kartbild nedan. Projektet omfattade inte projekterings- och entreprenadkostnad för VA. Projektet ansvarade dock för att samordna nedläggning av va med övriga frågor gällande allmän platsmark.



3 Projektets resultat

Projektet har uppnått det förväntade och önskade resultatet med att färdigställa bostäder på platsen inom en mycket snäv tidsram. På platsen finns nu 140 hyresrättsbostäder uppförda och även gc-anslutningar, parkmark och busshållplats utvecklad.

3.1 Resultat – målpuppfyllelse

Projektet har uppfyllt samtliga mål som gavs i uppdraget.

Resultatet i form av de bostäder som nu finns på platsen är också framgångsrika då Tyresö bostäder lyckades producera relativt billiga hyresrätter trots nyproduktion. De skäl som Tyresö bostäder anges som faktorer till att byggkostnaden och hyresnivåerna kunde hållas nere var dels det investeringsstöd på 16 miljoner kronor som projektet fick, att de ägde större delen av marken själva och bara behövde köpa en bit av kommunen och att de upphandlat ett färdigt typhus, Sabos Kombohus Mini. Typhuset innebär att huset är färdigt och att det i det här fallet inte har ställts några ytterligare kvalitetskrav gällande t.ex. utformning eller p-platser i garage och utformningen av huset.

Det var tydligt att projektet inte skulle ställa de krav på kvalitet gällande t.ex. byggnadernas utformning och parkering. Bostädernas placering och volymer, t.ex. förhållande till omgivande bebyggelse och grönstruktur bedöms som lyckade och smälter in bra med omgivningen. Markparkeringen som hör till bostäderna tar dock stor markytan i anspråk som skulle kunnat nyttjas mer effektivt för t.ex. fler bostäder, rekreation eller natur. Kvaliteten på byggnaderna stämmer väl överens med det kvalitetsprogram som togs fram men uppfyller generellt inte de kvalitetskrav som vanligtvis ställs i Tyresö om att kunna bidra kvalitativt till den bebyggda miljön och det är tveksamt hur de kommer att stå sig över tid, t.ex. hur fasaderna kommer att åldras.

Slutrapport

Projektamn: Temyntan

Författare: Heléne Hjerdin/Göran Thimberg

Datum: 2021-11-09

Version: 1

Sida: 6 (12)

Det finns fina kvalitativa detaljer som entrépartiernas utförande, hänsynen till den stora eken och stegplattorna mellan ett hus och bergskärningen. Men samtidigt även brister i detaljerna så som taken över balkongerna som utgörs av ytterligare en balkongbottenplatta, utformningen av bottenvåningarna och mötet med gaturummet.



Anslutning till grönstråk i söder



Anslutning till gata och trottoar

Slutrapport

Projektamn: Temyntan

Författare: Heléne Hjerdin/Göran Thimberg

Datum: 2021-11-09

Version: 1

Sida: 7 (12)



Uteplats för de boende



Nyplanteringar inom parkområdet. Parkområdet är främst naturmark och en viktig lågpunkt för dagvattenhantering

Slutrapport

Projektamn: Temyntan

Författare: Heléne Hjerdin/Göran Thimberg

Datum: 2021-11-09

Version: 1

Sida: 8 (12)



Entréväg och cykelparkering med grönt tak



Markparkering

Slutrapport

Projektamn: Temyntan

Författare: Heléne Hjerdin/Göran Thimberg

Datum: 2021-11-09

Version: 1

Sida: 9 (12)



Stegplattor mellan byggnad och bergskärning



Entréfasad med hårdgjorda ytor framför för angöring och markparkering.



Bevarad ek

3.2 Tid

Planuppdraget gavs 2016-04-20. Detaljplanen och markanvisningsavtal för projektet vann laga kraft den 27 februari 2017 och bostäderna uppfördes under 2017 - 2018 med inflyttning sommaren och hösten 2018. Därefter, när det inte var lika tidskritiskt, färdigställdes utemiljöer och allmän platsmark och projektet blev klart under hösten 2020. Detta innebar att planprocessen tog totalt 10 månader (9 månader till antagandet) och produktionstiden för bostäderna var 16 månader till första inflyttning (inkl. förrättning, bygglov och produktion).

3.3 Kostnad

Projektet höll sig under given budget. Planerad dagvattendamm men istället krävdes mer omfattande åtgärder på naturmark. Övergångsställe vid busshållplats utgick vilket sparade in på kostnader. Exploateringsbidrag och statligt bidrag täckte kommunens kostnader för projektet vilket medförde att markförsäljningen i sin helhet blev ett överskott.

Åtgärd:	Vad ingår?	Kalkyl 2018	Utfall
Gc-bana genom området	Gång-och cykelväg ink belysning	1 340 000 kr	850 000 kr
Dagvattendamm	Va-konsult för utredning av flöden	1 230 000 kr	95 000 kr
	Dagvattendamm inte aktuellt		
Åtgärder parkmark	Mer omfattande då	390 000 kr	1 470 000 kr

Slutrapport

Projektnamn: Temyntan

Författare: Heléne Hjerdin/Göran Thimberg

Datum: 2021-11-09

Version: 1

Sida: 11 (12)

dagvattendamm utgick			
Tillgänglighetsanpassning busshpl	Projektering, ramper, busshpl	1 000 000 kr	1 010 000 kr
Trafiksäkerhetshöjande åtgärder i omgivningen	Övergångsställen behöves ej för busshpl	500 000 kr	0 kr
Intern tid	projektering, projektledning, inmätning, uppföljning kvalitetsprogram, bygglledning mm.	150 000 kr	400 000 kr
Summa utgifter		4 610 000 kr	3 825 000 kr
Intäkter	Exploateringsbidrag	3 713 000 kr	3 713 000 kr
	Medfinansiering busshpl	170 000 kr	185 778 kr
	Ersättning Tybo för intrång/träd samt trappa/stödmur	81 215 kr	81 215 kr
Summa projektets intäkter		3 964 215 kr	3 979 993 kr
Markförsäljning exkl exploateringsbidrag		8 542 000 kr	8 886 000 kr

4 Utvärdering av arbetet i projektet

Det som gjorde det möjligt att klara den otroligt tigha tidsplanen för detaljplaneringen var den tydliga prioriteringen för projektet för både tjänstepersoner och politiker. Tidsplanen förutsatte att andra uppdrag och frågor fick stå tillbaka och att beredningstiden kortades väsentligt så att arbetet med handlingarna kunde pågå under tiden. Det innebar att beslut fattades på förhandskopior och att extra möten sattes in vid behov. Även informationen till de närboende var omfattande och förberedande dialoger genomfördes av Tybo med de boende inom området. Tydligheten i det politiska ställningstagandet för uppdrag var också en förutsättning för att Tybo redan under detaljplaneprocessen kunde förbereda produktion och ta risken med att beställa de modulhus som uppfördes på platsen.

Det upplägg som krävdes för att klara tidsplanen blev en möjlighet att på förvaltningen arbeta tätt tillsammans. Detta då det krävdes att flera medarbetare arbetade parallellt med framtagandet av handlingarna. Det bidrog till att utveckla kvalitetsarbetet med t.ex. rutiner för planarbetet.

5 Överlämnande

Allmän platsmark har efter godkänt slutbesiktning överlämnats till kommunens driftorganisation.

5.1 Kvarstående frågor

Åtgärder på kvartersmark återstår för uteplatser, cykelparkering och viss vegetation. Dialog förs med Tyresö bostäder om detta.

Slutrapport

Projektnamn: Temyntan

Författare: Heléne Hjerdin/Göran Thimberg

Datum: 2021-11-09

Version: 1

Sida: 12 (12)

5.2 Godkännande av slutrapport

Projektet har avslutats och rapporten godkänts av styrgrupp via mail den 2021-11-19.

Projektbeställare

[Namnförtydligande]

Projektledare

[Namnförtydligande]