

Slutrapport

Projektamn: Norra Tyresö centrum etapp

Författare: Anna Grönblad

Datum: 2022-01-25

Version: 1

Sida: 1 (11)



Slutrapport

Norra Tyresö centrum etapp 1



Innehållsförteckning

1	Sammanfattning	3
2	Projektfakta	3
2.1	Bakgrund	3
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	Överlämnande	11

1 Sammanfattning

Projektavdelningen inom samhällsbyggnadskontoret har avslutat projekt etapp 1 Norra Tyresö Centrum som omfattar detaljplan och genomförande av detaljplanen med utbyggnad av allmän platsmark och möjliggörande av bostadsbebyggelse för Botrygg, Småa samt Riksbyggen.

I projektet har ny kvartersstruktur inom Norra Tyresö centrum byggts ut med 4 nya gator inklusive gång- och cykelbanor samt torgyta färdigstälts. Inom projektet har det även förberetts för ny busshållplats vid händelse att ny linje dras genom området. Botrygg har uppfört 105 hyresrätter, Småa och Riksbyggen har uppfört ca 120 bostadsrätter. Inflyttning skedde under 2019. I bottenplan hos samtliga aktörer har nya lokaler för handel byggts.

Projektet påbörjades med en markanvisningstävling med högt ställda krav på bl.a energiförbrukning, funktionsblandning och arkitektur. Projektet var uppstarten av det nya bostadsområdet Norra Tyresö centrum med gemensamt ställda kvalitetskrav för området.

Projektet har uppfyllt de mål som gavs i uppdraget.

2 Projektfakta

2.1 Bakgrund

I mars 2014 gav dåvarande Miljö- och samhällsbyggnadsutskott Samhällsbyggnadsförvaltning i uppdrag att ta fram en ny detaljplan för den första etappen inom Norra Tyresö centrum. Förvaltningen fick i maj samma år i uppdrag att genomföra en markanvisningstävling för bostäder och handel inom planområdet. Markanvisningstävlingen var startskottet för Norra Tyresö centrums utveckling där tävlingen bidrog till att nå ut i branschen och visa Tyresö ambitioner på marknaden. Tävlingen genomfördes under 2014 och i november samma år skrevs markanvisningsavtal med de 3 aktörer som hade högst poäng i tävlingen.

Planområdet ligger mellan Bollmoravägen och Bollmora allé. Norr om Bio Forellen. Strukturen för planen föregicks av ett planprogram för centrum och kvalitetsprogram för utvecklingsområdet Norra Tyresö centrum.

Målet med Norra Tyresö centrum är att skapa ett attraktivt stadsrum med funktionsblandning och bättre orienterbarhet. Detta för att öka möjligheter till interaktion mellan människor och en ökad trygghet för dem som rör sig i området.

Planen för genomförandet var att få en inflyttning i början av 2019. Endast Botrygg som aktör kunde möta detta vilket innebar förseningar för kommunen för färdigställande av allmän platsmark då det behövde anpassas till byggaktörernas arbeten. Kommunen kunde färdigställa allmän platsmark först under hösten 2019 och då invigdes Tyresös första gata, Regnbågsgatan.



Kartbild 1: Planområdet etapp 1 Norra Tyresö Centrum

2.2 Förväntad nytta

Stadsbyggnadsförvaltningens förväntade nytta var att med en markanvisningstävling få upp Norra Tyresö centrum på kartan hos byggaktörer med den marknadsföring en tävling innebär. Den första etappen hade också som mål att sätta en standard för området på vilka värden som skulle tillskapas i området med de mål som finns för Norra Tyresö centrum.

Norra Tyresö centrum har tre övergripande mål

Det attraktiva stadsrummet som ska erbjuda många möjligheter till möten samt en vacker gestaltning där det ska kännas tryggt att röra sig.

Funktionsblandning som ska ge möjlighet för människor att interagera med varandra.

Orienterbarhet med ett stadsmässigt gatunät som skapar rörelsefrihet och möjlighet att i flera lägen etablera nya verksamheter och bostäder.

Målsättningen var att inom första etappen bidra till detta och det var särskilt viktigt att de ingående delarna samspelade och att inte avkall gjordes på målet om ett livfullt, attraktivt och karaktärsfullt centrum.

Specifik nytta för den första etappen var nya bostäder i en ny typ av stadsmässig boendemiljö, utökad handel/service, ökad tillgänglighet till centrum och idrotten, hållbart och väl omhändertagna offentliga miljöer

2.3 Projektets mål

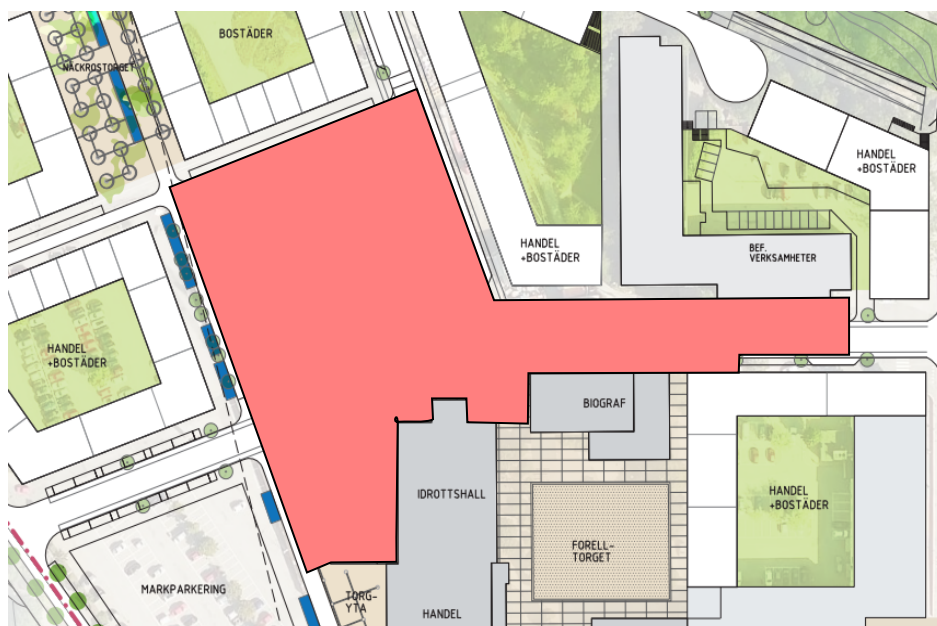
Projektets mål var att bidra till Norra Tyresö Centrums övergripande mål samt att färdigställa bostäder och infrastruktur i enlighet med detaljplan och avtal. I projektet ingick:

- Upprätta och anta en detaljplan som möjliggör en höghusbyggnad om 16 våningar samt ett kvarter med kringbyggd gård i fem våningar.
- Byggnaderna ska inrymma bostäder samt lokaler för centrumändamål
- Kvalitetsprogram ska upprättas och följas upp för samtliga aktörer vikt vid att olika arkitekter ska anlitas för respektive kvalitetsprogram för aktörerna för att säkra variation i bebyggelsen
- Säkerställa genomförandet i enlighet med detaljplan och markanvisningsavtal
- Projektet ska tillämpa grön design i enlighet med kvalitetsprogrammet för NTC
- Samordning mellan byggaktörerna
- Genomförande av entreprenad för utbyggnad av 4 nya gator inklusive GC-väg

2.4 Avgränsningar

Projektet hade två avgränsningar. Dels plangräns enligt kartbild nr 1 ovan samt genomförandeområde enligt kartbild 2 nedan. Dock har ledningsdragnings utförts till anslutningspunkter utanför genomförandeområdet.

Projektet skulle samordna med paraplyprojektet och ta fram principer och underlag som kan ligga till grund för kommande etapper, dock ansvarade projektet inte för att göra utredningar som omfattade hela Norra Tyresö centrum projektområde.



Kartbild 2 Genomförandeområde

3 Projektets resultat

Projektet har uppnått det förväntade och önskade resultatet. På platsen finns nu 225 nya bostäder med handel i bottenplan samt en påbörjan på en ny gatustruktur inom Norra Tyresö centrum.

3.1 Resultat – måluppfyllelse

Projektet har uppfyllt samtliga mål som gavs i uppdraget.

Vid markanvisningstävlingen slut så tecknades avtal för höghuset på kvarter 2 med Botrygg att uppföra hyresrätter vilket genomfördes med gott slutresultat och inom tidsramen.

Markanvisning för bostadsrätter skrevs med Strabag för bostäderna mot Vårflodsgatan och med Småa för bostäderna mot Simgatan. Under projektets genomförande så sålde Strabag sin projektportfölj i Tyresö till Riksbyggen som var den aktör som genomförde själva byggnationen av huset. Samordning mellan Småa och Riksbyggen var bitvis komplicerad och byggnationen drog ut på tiden. Detta resulterade i att kommunens egna arbeten gällande färdigställande av allmän platsmark försenades för att takta an de arbeten som utfördes av byggaktörerna.

Få avsteg gjordes mot fastställda kvalitetsprogram under projektiden och avstegen påverkar inte kvalitén på den slutgiltiga produkten.

Bebyggelsen håller en hög genomgående kvalitet med stor variation i både gestaltning samt i boendemöjligheter mellan bostadsrätter och hyresrätter i olika storlekar. Samtliga lägenheter i

Slutrapport

Projektamn: Norra Tyresö centrum etapp

Författare: Anna Grönblad

Datum: 2022-01-25

Version: 1

Sida: 6 (11)

Botryggs hyreshus var tecknade och uthyrda till inflyttningsdatum. Bostadsrätterna hus Riksbyggen såldes relativt bra medan Småa hade en någon långsammare försäljningstakt där man påverkades i större utsträckning av den dip på bostadsmarknaden som inträffade hösten 2017.

Jämförelser mellan kvalitetsprogram och utförande på byggnader:

Botrygg



Slutrapport

Projektamn: Norra Tyresö centrum etapp

Författare: Anna Grönblad

Datum: 2022-01-25

Version: 1

Sida: 7 (11)

Små



Slutrapport

Projektamn: Norra Tyresö centrum etapp

Författare: Anna Grönblad

Datum: 2022-01-25

Version: 1

Sida: 8 (11)

Riksbyggen



Slutrapport

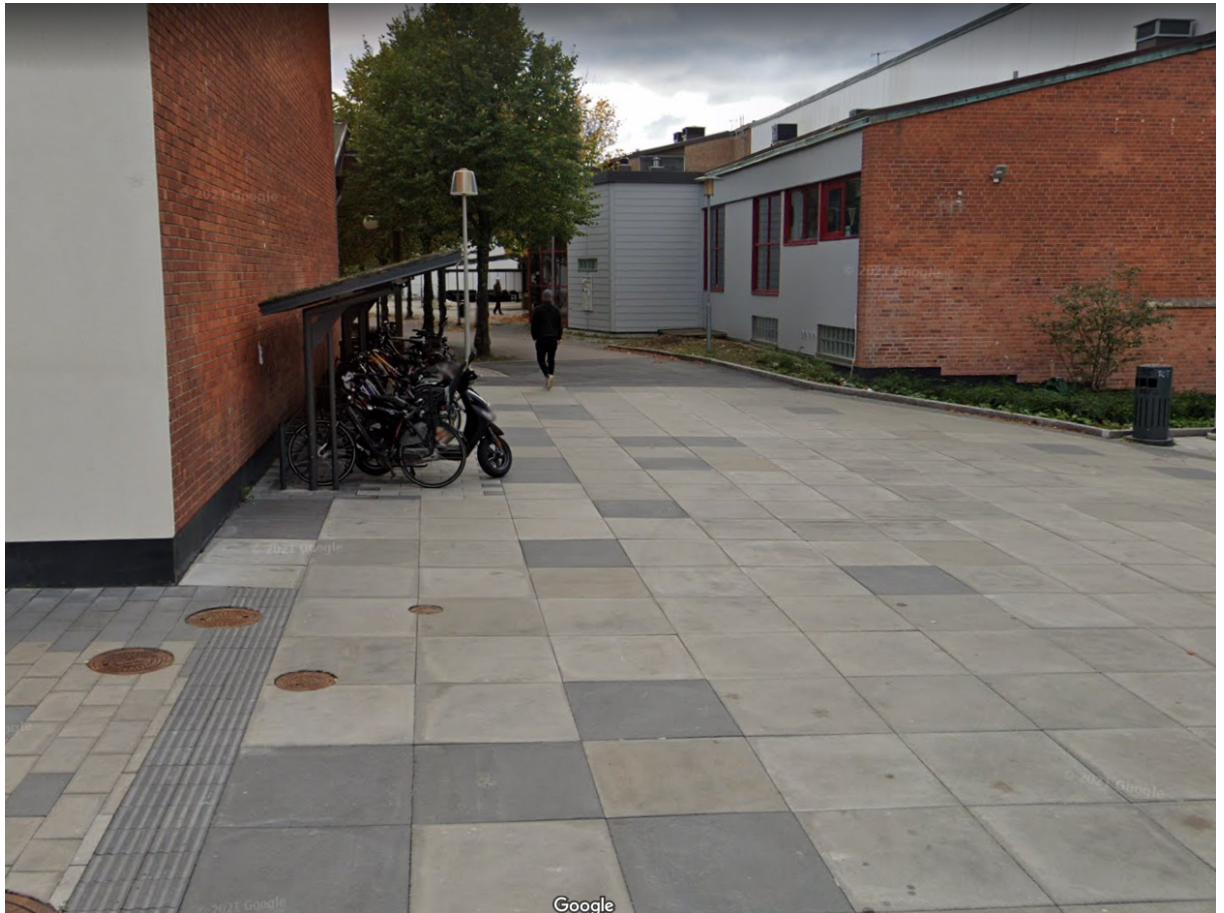
Projektamn: Norra Tyresö centrum etapp

Författare: Anna Grönblad

Datum: 2022-01-25

Version: 1

Sida: 9 (11)



Biotorget med cykelparkering m grönt tak samt papperskorg kopplad till sopsug



Regnbågsgatan

3.2 Tid

Planuppdraget gavs i mars 2014. Detaljplanen och markanvisningsavtal för projektet vann laga kraft den 30 mars 2016 och bostäderna uppfördes under 2017 - 2019 med inflyttning februari 2019 för Botrygg och etappvis från mars till december för Riksbyggen och Småa. Allmän platsmark färdigställdes successivt för att korrelera med inflyttningar för bostäder. Slutgiltiga åtgärder från kvalitetsprogram åtgärdades under 2020 och på våren 2021 var samtliga ingående projektdelar slutförda.

Planprocessen tog ca 2 års tid vilket ligger i paritet med ett standardutförande för en planprocess i Tyresö. Produktionstiden för huvuddelen av arbetena tog cirka 9 månader. Finplanering utfördes därefter löpande i takt med byggaktörernas utförande och var färdigställd juni 2019.

3.3 Kostnad

Projektet gick inom ramen för budgeten, den största bidragande faktorn att projektet landade inom ramen för budgeten var för att utgiften för rivningen av Forellskolan redan var avskrivnen vid projektet avslut och därmed inte belastade projektet. En av de kostnader som belastade projektet mest negativt var kostnaden för markinlösen som slutligen uppgick till ca tre gånger vad som var budgeterat. Det var en pågående förhandling under hela förrättningsförloppet och anledningen till en sen överenskommelse var att under tiden för detaljplan såldes ena fastigheten till en ny part innan överenskommelse fanns med tidigare fastighetsägaren. Parterna kom slutligen till en överenskommelse som dock låg över den ursprungliga budgeten. Etappen är en av de större inom hela paraplyprojektet och var planerad att ha större kostnader

Slutrapport

Projektamn: Norra Tyresö centrum etapp

Författare: Anna Grönblad

Datum: 2022-01-25

Version: 1

Sida: 11 (11)

än intäkter där senaste etapper förväntas ge större markintäkter för att täcka kostnader för den första etappen.

Åtgärder		Budget	Utfall
Kostnader			
VA	Utbyggnad av vatten- och avfallsnätet	14,8	9,8
Gata	Uppbyggnad av vägkropp samt beläggning	26,6	17,6
Gång- och cykelbana	Ny gång- och cykelbana på Regnbågsgatan och Simgatan	12,1	8
Planteringar	Planteringar längs med Regnbågsgatan och Simgatan västra sidan	3	4,8
Ledningsförläggning	Fjärrvärme, sopsug, fiber, el och belysning	13,3	8,8
Provisorier och rivning	Provisorier samt flytt av fjärrvärmeledning över kvartersmark	5,5	4,6
Projektering, bygglösning och interna kostnader		25,1	20,6
Brandskyddsåtgärder	Åtgärder för att möjliggöra byggnation av kv 2	1,8	2,1
r Forellhallen			
Markinlösen		14,5	45,5
Rivning Forellskolan	Kostnaden var redan avskriven varav kostnaden utgick från projektet vid slutredovisning	19,7	
Summa kostnader		136,4	121,8
Intäkter		Budget	Utfall
Anslutningsavgifter		-5,2	-5
Markförsäljning		-58,2	-58,2
Summa intäkter		-63,4	-63,2

4 Överlämnande

Allmän platsmark har efter godkänt slutbesiktning överlämnats till kommunens driftorganisation.

Paraplyprojektet för Norra Tyresö centrum har det övergripande ansvaret för utbyggnaden av allmän platsmark och har inom ramen för sitt projekt kvarstående utbyggnadsdelar som ligger inom detaljplanen för etapp 1.