

Handläggare
Edwin Björkefall
08-508 266 37

Till
Exploateringsnämnden
2022-08-25

Slutredovisning av utbyggnad för bostäder inom fastigheterna Ammarfjället 1, Garpkölen 1 och Kungsberget 1 i Traneberg med HSB Stockholm ekonomisk förening, Järntorget Bostad AB och Riksbyggen AB

Förslag till beslut

Exploateringsnämnden godkänner slutredovisningen av utbyggnad för bostäder inom fastigheterna Ammarfjället 1, Garpkölen 1 och Kungsberget 1 i Traneberg med HSB Stockholm ekonomisk förening, Järntorget Bostad AB och Riksbyggen AB.

Johan Castwall
Förvaltningschef

Sara Lundén
Avdelningschef

Jesper Skiöld
Enhetschef

Exploateringskontoret
Avdelningen för Projektutveckling

Fleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 266 37
Växel 08-508 276 00
edwin.bjorkefall@stockholm.se
exploateringskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
start.stockholm

Sammanfattning

Projektet omfattar byggnation av fem flerbostadshus med totalt 112 bostäder i Traneberg, varav 75 bostadsrätter och 37 hyresrätter.

Projektet markanvisades år 2008 till Riksbyggen AB och Järntorget Bostad AB och därefter inkluderades även HSB Stockholm ekonomisk förening i planarbetet för att pröva en utökning av byggrätten inom sin befintliga tomträtt Ammarfjället 1. Överenskommelse om exploatering tecknades med bolagen 2014 respektive 2017.

Detaljplanen antogs av stadsbyggnadsnämnden i december 2013, överklagades och vann slutligen laga kraft i januari 2017.

I november 2013 fattade exploateringsnämnden genomförandebeslut för projektet med beräknade investeringsutgifter om totalt ca 35 mnkr och försäljningsintäkter om ca 91,8 mnkr. Utgifterna avser främst ombyggnation av gata, flytt av ledningar och upprustning av intilliggande park.

HSB och Järntorget färdigställde sina hus under 2020 respektive 2021. Riksbyggens hus har varit beroende av ledningsomläggningar och flytt av gata och har en pågående produktion. Deras hus bedöms färdigställas under 2023.

Staden har genomfört ledningsomläggningar, ombyggnation av gata, samt även upprustning av intilliggande Tranebergsängen som grönkompensation.

Projektets initiala tidplan har inte kunnat hållas pga. en förskjuten detaljplaneprocess och överklagande av detaljplanen som även lett till följdförseningar.

Projektets mål och syfte har uppnåtts i och med att fler bostäder med olika ägandeform har tillkommit i ett kollektivtrafik- och servicenära läge i Traneberg.

Projektets budget enligt genomförandebeslutet har inte kunnat hållas pga. förseningar i tidplanen och ändrade förutsättningar i projekteringen inför byggstart. Trots det ger projektet ett överskott till staden tack vare en god täckningsgrad då även inkomsterna har ökat.

Bakgrund

I Traneberg har fyra flerbostadshus uppförts, samt ett femte är för närvarande under uppförande. Totalt omfattar projektet 112 nya bostäder fördelat på tre byggaktörer; HSB, Järntorget och

Riksbyggen. Projektområdena och byggaktörer illustreras i Figur 1 nedan.



Figur 1. Projektområdet och byggaktörer utmarkerat i illustrationsplan från planbeskrivningen. Tillkommande bebyggelse markerat med grått.

Exploateringsnämnden beslutade 2008-04-10 om markanvisning till Järntorget Bostad AB och Riksbyggen AB. Samtidigt togs ett inriktningsbeslut för projektet samt beslut om hemställan hos stadsbyggnadsnämnden om ändrad detaljplan för området. Den preliminära tidplanen angav att planarbetet från att det startat tills detaljplanen förväntades vinna laga kraft skulle ta två år och att byggstart tidigast skulle kunna ske 2011. Totala investeringsutgifter bedömdes till ca 34,3 mnkr och försäljningsinkomster till ca 90 mnkr.

Efter markanvisningarna till Järntorget och Riksbyggen inkluderades HSB i projektet då de önskade utöka byggrätten inom deras befintliga tomträttsfastighet Ammarfjället 1 med två flerbostadshus.

Samtliga delområden har hanterats inom samma detaljplan.

Stadsbyggnadsnämnden beslutade 2010-02-04 om att påbörja planarbete för området. Den preliminära tidplanen angav då ett förväntat antagande av detaljplanen i stadsbyggnadsnämnden under kvartal 1 2011.

De övergripande målen för projektet inkluderar att tillföra nya bostäder i en central stadsdel med närhet till service och som är välförsörjd med kollektivtrafik. Projektet ska även bidra till målet

om att värna blandade upplåtelseformer och att främja en levande stadsmiljö i hela staden.

Projektbeskrivning och genomförande

Arbetet med detaljplanen var mer krävande än väntat vilket medförde att detaljplanen antogs av stadsbyggnadsnämnden först 2013-12-12 och vann laga kraft 2017-01-30 efter flera års överklaganden.



Figur 2. Utklipp från antagen detaljplan för områden vid Margretelundsvägen m.m., Dp 2009-14102.

Som kompensation för ianspråktagande av grönyta som Staden gör i samband med den planerade byggnationen planerades för en upprustning av den intilliggande Tranebergsängen. Bland annat avsågs den plaskdamm som finns på ängen renoveras då den bedömdes vara i dåligt skick. En följd av att planarbetet drog ut i tid innebar även en tidsförskjutning av plaskdammens renovering. Miljöförvaltningen lämnade 2011 besked att vattenkvaliteten i plaskdammen till följd av dess dåliga skick inte var tillräckligt god för att hålla den öppen. Exploateringskontoret beslutade därför om att tidigarelägga plaskdammens upprustning innan detaljplanen vunnit laga kraft och byggrätterna därmed bekräftats. Ett delgenomförandebeslut på delegation togs avseende en utgift om ca 2 mnkr. Renovering av plaskdammen genomfördes därefter.

Ett genomförandebeslut för hela projektet fattades 2013-11-14. Tidplanen angav då byggstart för HSB och Järntorget under 2014 med första inflyttning bedömd till 2016. Riksbyggens byggstart planerades till 2015, efter att Staden genomfört nödvändiga ledningsflyttar och omläggning av Tranebergsslingan. Första inflyttning för deras del bedömdes till 2017. Enligt genomförandebeslutet skulle projektet innefatta totala investeringsutgifter om ca 35 mnkr och försäljningsintäkter om ca 91,8 mnkr.

Överenskommelse om exploatering tecknades 2014-12-04 med Riksbyggen ekonomisk förening avseende överlåtelse av mark inom del av fastigheten Traneberg 1:13 (numera Kungsberget 1).

Överenskommelse om exploatering tecknades 2017-02-24 med Järntorget Bostad AB avseende överlåtelse av mark inom del av fastigheten Tranebergs 1:13 (numera Garpkölen 1). Järntorget Bostad AB har efter genomförd fastighetsbildning förvärvat fastigheten Garpkölen 1 av staden och uppfört totalt 25 lägenheter med bostadsrätt fördelat över två byggnader. Järntorget byggstartade 2019 och färdigställde sina hus under andra kvartalet 2021.

Överenskommelse om exploatering tecknades 2017-02-24 med HSB Stockholm ekonomisk förening avseende utökning av byggrätten inom sin befintliga tomträttsfastighet Ammarfjället 1. HSB Stockholm ekonomisk förening har i enlighet med tillägg till tomträttsavtal utökat byggrätten inom Ammarfjället 1, där de uppfört totalt 37 lägenheter med hyresrätt fördelat över två byggnader. HSB byggstartade 2019 och färdigställde sina hus våren 2020.

Inför Riksbyggens tillträde har staden genomfört arbeten med omläggning av ledningar och Tranebergsslingan, vilka genomfördes 2019. Därefter genomförde SVOA i egen entreprenad ledningsomläggning av en VA-ledning från Tranebergsslingans tidigare läge till ett u-område genom Riksbyggens delområde. SVOAs arbeten färdigställdes under 2020.

Riksbyggen AB har efter genomförd fastighetsbildning förvärvat fastigheten Kungsberget 1 (tidigare del av Traneberg 1:13) av staden och har en pågående produktion av ett lamellhus med totalt 50 lägenheter med bostadsrätt.

Riksbyggen tillträdde marken efter att stadens och SVOAs arbeten genomförts och Tranebergsslingan fått sin nya sträckning runt det nya kvarteret. Riksbyggen byggstartade fjärde kvartalet 2021 och planerar för att färdigställa sitt hus under andra kvartalet 2023.

Parallellt med ledningsomläggningar och Tranebergsslingans omläggning har staden genomfört en upprustning av Tranebergsängen som grönkompensation. I upprustningen har bl.a. en tennisbana i form av en multifunktionsyta uppförts som ersättning för den tennisbana som tidigare fanns inom Riksbyggens delområde. Upprustningen påbörjades tredje kvartalet 2020 och slutfördes under tredje kvartalet 2021.

Staden har även genomfört mindre åtgärder i parkmarken närmast Järntorget delområde, där en grusad gångväg flyttats.

Projektets initiala tidplan har inte kunnat hållas pga. en förskjuten detaljplaneprocess och överklagande av detaljplanen. Den försenade processen har även inneburit följdåtgärder då framtagna handlingar till viss del behövs omarbetas till följd av nya förutsättningar.

Måluppfyllelse

I inriktningsbeslutet redovisades att den föreslagna bebyggelsen stämmer överens med stadens mål om ett ökat bostadsbyggande samt att tillföra nya bostäder i en central stadsdel med närhet till service och som är välförsörjd med kollektivtrafik.

I samband med genomförandebeslutet redovisades även att projektet bidrar till målen att värna blandade upplåtelseformer och att främja en levande stadsmiljö i hela staden.

Projektets mål och syfte har uppnåtts i och med att fler bostäder med olika upplåtelseformer har tillkommit i ett kollektivtrafik- och servicenära läge i Traneberg.

Miljö

År 2006 tog dåvarande Markkontoret i samråd med stadsbyggnadskontoret fram en landskapsanalys över Traneberg som ligger till grund för de nya bostadshusens placering. Då hela stadsdelen Traneberg i dåvarande översiktsplan ÖP 99 klassificerats som kulturhistoriskt värdefull har den nya

bebyggelsen även anpassats till stadsdelens ursprungliga planstruktur i enlighet med Stockholms stadsmuseums synpunkter.

En trafikbullerutredning har genomförts som förutom biltrafik även vägt in buller från flyg och tunnelbana. Bullerutredningen visade att det var möjligt att uppföra bostäder enligt då gällande riktvärden.

En detaljerad riskanalys har genomförts som visat att det är möjligt att genomföra projektet.

Marksanering har genomförts inom fastigheten Kungsberget 1 (tidigare del av Traneberg 1:13).

Bolagen har tagit del av Stockholms stads program för miljöanpassat byggande. Användning av programmet var vid tidpunkten för markanvisningarna frivilligt.

Trafik

Del av Tranebergsslingan har flyttats till ett nytt läge för att möjliggöra Riksbyggens hus. I samband med detta byggdes även en ny gång- och cykelväg mellan Tranebergsslingan och Tranebergsvägen.

Tillgänglighet

De nya bostadshusen och dess omgivning har mycket god tillgänglighet. Angöring ordnas inom 10 meter från entréerna.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Som kompensation för de grönytor som projektet tagit i anspråk utpekades i inriktningsbeslutet en upprustning av den intilliggande Tranebergsängen som lämplig åtgärd. Projektet behövde även ta i anspråk en befintlig tennisbana vid Tranebergsvägen.

Staden har i projektet genomfört en upprustning av Tranebergsängen, där bland annat den befintliga tennisbanan ersatts i form av en multisportyta, ett nytt utegym har tillförts och en befintlig plaskdamm renoverats. Dessutom har nya träd planterats samt ny belysning uppförts. Således har målet om grönkompensation uppfyllts.

Påverkan på barn

Många barn och ungdomar vistas på Tranebergsängen i direkt anslutning till planområdet. Genom upprustningen av Tranebergsängen som både har förbättrat befintliga funktioner och tillfört nya funktioner för alla målgrupper har projektet bidragit med en positiv påverkan på barn i området.

Ekonomi

Investering

De sammanlagda utgifterna uppgår till 66,8 mnkr till och med 2022-05-10. Utgifterna avser främst ombyggnation av gata, flytt av ledningar och upprustning av intilliggande park. Uppskattningsvis återstår utgifter om ca 2,1 mnkr avseende garantiskötsel av vegetation och slyröjning samt kvarstående återställningsarbeten.

Marken har sålts till Järntorget Bostad och Riksbyggen samt upplåtits med tomträtt till HSB. De sammanlagda inkomsterna uppgick till 143,4 mnkr för markförsäljning samt 4,2 mnkr i investeringsinkomster.

Utgifter (tom 2022-05-10)	Utfall	Budget enligt genomförandebeslut	Avvikelse
Kvartersmark	23,3 mnkr	6,7 mnkr	16,6 mnkr
Allmän platsmark	43,5 mnkr	27,8 mnkr	15,7 mnkr
Inkomster			
Markförsäljning	143,4 mnkr	91,8 mnkr	51,6 mnkr
Investeringsinkomster	4,2 mnkr	0,3 mnkr	3,9 mnkr

Förseningar i tidplanen har kraftigt påverkat stadens kostnader i projektet. Ledningsarbeten avseende omläggning av SVOAs VA-ledning visade sig under projekteringen bli betydligt mer komplicerad än vad som tidigare uppskattats, varpå denna utgiftspost blivit mycket högre än redovisat i genomförandebeslutet.

I genomförandebeslutet togs inga vidarefaktureringar upp avseende ledningsarbeten. Då ledningsarbeten har genomförts samordnat har vidarefaktureringar skett, vilket redovisas som investeringsinkomster.

De ökade försäljningsinkomsterna beror dels på att de slutliga byggrätterna blev större än vad som bedömdes i genomförandebeslutet, samt på högre markpriser vid försäljningstidpunkterna.

Sammantaget ger projektet trots ökade utgifter ett överskott till staden. Projektet har en god täckningsgrad då även inkomsterna ökat.

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. Kapitalkostnaderna¹ uppgår till 2,5 mnkr per år och intäkterna för tomträtsavgälder avseende tillkommande byggrätt till 0,3 mnkr per år.

Risikfaktorer

Nedan beskrivs de riskfaktorer som identifierats under projektets gång samt hur dessa hanterats.

- Projektet har hanterat en del ledningar som antingen behövt flyttas eller beaktas. Det har hanterats genom samordning och försiktighetsåtgärder. SVOA har en ledning som behövde flyttas i området och som under pågående projektering visade sig vara mer komplicerad att hantera än förväntat. Det har lett till förseningar i produktionen och avsevärt förhöjda utgifter för denna ledningsflytt.
- Projektets närhet till tunnelbanans spårområde har inneburit en viss risk för påverkan i samband med Tranebergsslingans omläggning. Denna risk har hanterats genom riskanalyser och försiktighetsåtgärder i samband med genomförandet.
- Projektet har hanterat flera förseningar till följd av bland annat detaljplanens överklagande. Detta har fått påverkan

på projektets utgifter till följd av bland annat indexeringar
och fördyrande marknadsläge.

Exploateringskontorets förslag

Kontoret föreslår att exploateringsnämnden godkänner
slutredovisningen.

Slut