

Handläggare
Niklas Karlsson
08-508 876 98**Till**
Exploateringsnämnden
2022-12-08

Slutredovisning av utbyggnad för studentbostäder inom fastigheterna Kantisten 1 och Bobben 1 i Tallkrogen med Järntorget Bostad AB

Förslag till beslut

Exploateringsnämnden godkänner slutredovisningen av utbyggnad för studentbostäder inom fastigheterna Kantisten 1 och Bobben 1 i Tallkrogen med Järntorget Bostad AB.

Ann-Charlotte Bergqvist
T.f. förvaltningschef

Eleonor Eklind Forslin
Avdelningschef

Jonas Norberg
Enhetschef

Sammanfattning

Projektet har möjliggjort för byggnation av ca 300 studentlägenheter i ett kollektivtrafikhärläge vid Lingvägen och Herrhagsvägen i Gubbängen. Bostäderna bidrar med mer liv och rörelse och stärker platsen vid Gubbängens norra tunnelbaneentré.

Exploateringskontoret
Projektutveckling Söderort

Fleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 876 98
Växel 08-508 276 00
niklas.a.karlsson@stockholm.se
exploateringskontoret.expl@stockholm.se
Org nr 212000-0142
start.stockholm

Detaljplanen för projektet vann laga kraft 2016-07-21 och omfattar ca 11 600 ljus BTA för studentbostäder och ca 300 kvm BTA för lokaler.

Järntorget Bostad AB, nedan kallat Järntorget, har på fastigheterna Kanotisten 1 och Bobben 1 uppfört ca 300 studentlägenheter. Fastigheterna var tidigare del av fastigheten Gubbängen 1:1. Lägenheterna har upplåtits med hyresrätt och marken med tomträtt. Järntorget färdigställde byggnationen under 2020 och inflyttning skedde samma år. Efter det har staden genomfört arbeten med hastighetsdämpande åtgärder i gatan, ny gatubelysning samt iordningsställande av en pocketpark.

Stadens arbeten har blivit dyrare än väntat på grund av mer omfattande arbeten hänförligt till gatuombyggnaderna samt att en dyrare metod än planerat blev erforderlig för att avlägsna berg vid pocketparken. Järntorget har ersatt staden till stor del för arbetena med gatorna då dessa åtgärder genomförts för att bostäderna ska klara bullerkrav.

Med anledning av fördyrningar så fattade exploateringsnämnden ett reviderat genomförandebeslut 2021-03-11 avseende investeringsutgifter om 17,8 mnkr och 6,6 mnkr i investeringsinkomster.

Nettoutfallet för kontoret har blivit ca 1,5 mnkr lägre än det reviderade genomförandebeslutet. Investeringsutgifterna uppgår till 18,4 mnkr och investeringsinkomsterna till 8,7 mnkr.

Bakgrund

Syftet med projektet har varit att möjliggöra för studentlägenheter i ett kollektivtrafikhärläge i Gubbängen. Projektet avsåg även att öka liv och rörelse invid Gubbängens norra tunnelbaneentré.



Bild 1. Projektområdet markerat med röd begränsningslinje.

Detaljplanen för projektet vann laga kraft i juli 2016. Inom detaljplanen har Järntorget uppfört ca 300 studentlägenheter och ytor för lokaländamål. Bostäderna omfattar ca 11 600 kvm ljus BTA och lokalerna ca 300 kvm BTA. Inom allmän plats har stadens arbeten utgjorts av hastighetsdämpande åtgärder i gatan, ny gatubelysning samt iordningsställande av en pocketpark.

Då projektet ligger i ett bullerutsatt läge bestämdes i överenskommelse mellan parterna, staden och Järntorget, att staden skulle utföra hastighetsdämpande åtgärder i Lingvägen och Herrhagsvägen i form av avsmalningar och farthinder som Järntorget skulle bekosta. Arbetena i gatorna blev mer kostsamma än förväntat.

Parterna kom även överens i tidigt skede om att Järntorget skulle spränga bort berg vid pocketparken för att staden i ett senare skede skulle kunna anlägga parken intill bebyggelsen.

Anledningen till att Järntorget skulle utföra detta var för att det var enklare att spränga innan det fanns bebyggelse, boende och ny allmän plats i anslutning till parken. Utsprängning av berg genomfördes aldrig av Järntorget på grund av att Järntorget ansåg att det inte var nödvändigt. När staden under hösten 2020 skulle börja anlägga pocketparken visade det sig att berget behövdes tas bort för att parken skulle kunna få önskad funktion för dagvattenhantering.

Den metod som staden tvingats använda för att ta bort berget är så kallad spräckning som är en mycket dyrare lösning än vad som var planerat.

Kontorets arbeten med allmän plats har därför tagit längre tid än vad som var antaget i den ursprungliga tidplanen. På grund av att det har varit svårt att uppskatta omfattning på arbetet har entreprenaden gått på löpande räkning.

Projektbeskrivning och genomförande

Projektet har genomförts enligt tidplanen nedan:

2012-03-15	Exploateringsnämnden lämnar markanvisning
2015-11-05	Detaljplan antas av stadsbyggnadsnämnden
2016-02-19	Genomförandebeslut på delegation
2016-07-21	Detaljplanen vinner laga kraft
2018	Byggnation av kvartersmark påbörjas
2020 vår	Kontoret påbörjar arbeten med allmän plats
2020 juni	Byggnation kvartersmark klar, hyrgäster flyttar in
2021-03-11	Exploateringsnämnden fattar reviderat genomförandebeslut
2021-06-30	Kontorets arbeten färdigställda

Måluppfyllelse

Bostadsbebyggelse

Projektet bidrar till målet om byggande i goda befintliga kollektivtrafiklägen och till ökad mångfald av upplåtelseformer i form av fler studentbostäder.

Miljö

Projektet har tillskapat trevliga offentliga miljöer, främjar cykelanvändande och minskar behovet av bil.

Vid provtagning har det visat sig finnas mindre föroreningar djupt ner i marken. Då dessa föroreningar ligger så pass djupt och inte berörs kan de ligga kvar i marken.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Grönkompensation har genomförts genom att rusta upp Gubbängsparkens parklek. Nya träd har planterats som kompensation för de som fälls vid utbyggnaden av projektet samt

att befintliga träd som ska bevaras har placerats på plantskola i väntan på att kunna återplanteras.

Energihushållning

Bolaget har förbundit sig att vid projektering och byggande inom Kanotisten 1 och Bobben 1 uppfylla krav samt eftersträva mål enligt exploateringsnämndens verksamhetsmål för miljö ”Energieffektiva lösningar och val av förnybara energislag i nybyggnadsprojekt” taget i exploateringsnämnden 2009-12-17.

Tillgänglighet

Bolaget har förbundit sig att vid projektering och byggande på fastigheten följa stadens riktlinjer för att göra utemiljön tillgänglig för människor med funktionshinder. Stadens riktlinjer överensstämmer med gällande byggregler utom för några punkter där staden har högre ambitionsnivå, det gäller exempelvis krav att alla entréer till en byggnad ska vara tillgängliga.

Påverkan på barn

Förslaget innebär inga särskilda konsekvenser för barn. Det finns gott om naturmark i närheten som redan idag nyttjas för lek och rekreation.

Jämställdhet

Projektet bidrar till ökat liv och rörelse intill Gubbängens tunnelbanestation samt att gaturummet görs tryggare genom, avsmalning av vägbanan, ny belysning och en mindre platsbildning.

Ekonomi

Investering

De sammanlagda utgifterna uppgår till 18,4 mnkr och inkomsterna till 8,7 mnkr. Utgifterna avser främst gatuombyggnader, borttagning av berg och iordningställande av en pocketpark.

Marken har upplåtits med tomträtt. De sammanlagda inkomsterna uppgick till 14 mnkr, varav huvuddelen utgörs av det markvärde (avgäldsunderlag) som skapades vid planläggningen.

Genomförandebeslut fattades på delegation 2016. Med anledning av fördyrningar så fattade exploateringsnämnden ett reviderat

genomförandebeslut i mars 2021 avseende investeringsutgifter om 17,8 mnkr och 6,6 mnkr i investeringsinkomster.

Projektet bibehöll i princip samma täckningsgrad vid det reviderade genomförandebeslutet som vid genomförandebeslutet, trots att utgifterna för allmän plats hade ökat. Det berodde på att tomträttsavgälderna beräknades öka samtidigt som Järntorget skulle stå för en stor del av anläggningskostnaderna för gatuombyggnaden.

Utfall jämfört med budget enligt det reviderade genomförandebeslutet:

Utgifter	Utfall	Budget enligt reviderat genomförandebeslut	Avvikelse
Kvartersmark	1,5 mnkr	1,4 mnkr	- 0,1 mnkr
Allmän platsmark	16,9 mnkr	16,4 mnkr	- 0,5 mnkr
Inkomster			
Ersättning kvartersmark	8,7 mnkr	6,6 mnkr	+ 2,1 mnkr

Utgifter för arbeten med allmän platsmark har blivit dyrare än förväntat till följd av bergsprängning och utgifter tillhörande sprängningen, som t.ex. vägavstängning. Dessutom har genomförandet av avsmalningarna på Lingvägen krävt mer trafikavstängning än planerat.

Utgifter för kvartersmark har blivit marginellt högre än i det reviderade beslutet då mer intern tid förbrukats.

Nettoutfallet i projektet är dock 1,5 mnkr lägre än det reviderade genomförandebeslutet. Det beror på att kontoret har erhållit ersättning för en större del av utgifterna för arbeten i allmän plats än vad som tidigare varit antaget.

Drift

Drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområde som uppkommer till följd av genomförandet av projektet beräknas uppgå till 0,1 mnkr per år.

Kapitalkostnaderna¹ uppgår till 0,5 mnkr per år och intäkterna för tomträttsavgälder till 0,5 mnkr per år. Kapitalkostnaderna har blivit något högre än förväntat till följd av större investeringar i allmän plats.

Riskfaktorer

Risker i projektet har främst varit hänförliga till utförandet och de eventuella tillkommande arbeten som inte kunde förutses vid entreprenadstart, till exempel osäkra markförhållanden.

Tillkommande arbeten i form av bergsprängning har påverkat tidplanen och förlängt genomförandet. Vissa arbeten har även varit årstidberoende vilket påverkat tidplanen.

Exploateringskontorets förslag

Kontoret föreslår att exploateringsnämnden godkänner slutredovisningen.

Slut