

Handläggare
Rebecca Granström
08-508 266 67

Till
Exploateringsnämnden
2023-12-14

Slutredovisning av utbyggnad för bostäder inom fastigheten Anisen 3 med Primula Byggnads AB och förskola inom fastigheten Toppsockret 2 med Skolfastigheter i Stockholm AB i Hökarängen.

Förslag till beslut

Exploateringsnämnden godkänner slutredovisningen av utbyggnad för bostäder inom fastigheten Anisen 3 med Primula Byggnads AB och förskola inom fastigheten Toppsockret 2 med Skolfastigheter i Stockholm AB i Hökarängen.

Sverker Henriksson
Biträdande förvaltningschef

Göran Carlberg
Avdelningschef

Jonas Norberg
Enhetschef

Exploateringskontoret
Projektutveckling Söderort

Fleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 266 67
Växel 08-508 276 00
rebecca.granstrom@stockholm.se
exploateringskontoret.expl@stockholm.se
Org nr 212000-0142
start.stockholm

Sammanfattning

Projektet som omfattas av två detaljplaner, båda lokaliserade utmed Lingvägen i Hökarängen, har möjliggjort uppförandet av 190 lägenheter upplåtna med hyresrätt samt en förskola med sex avdelningar. Marken för bostäder och förskola har upplåtits med tomträtt.

Stadens arbeten i projektet har bestått av anläggandet av en ny lekpark och en ombyggnad av en del av Lingvägen. Ombyggnaden av Lingvägen har förbättrat framkomligheten för gående och cyklister genom att tillskapa bredare gång- och cykelbana på den ena sidan av vägen och bredare gångbana på den andra sidan.

Projektets totala utgifter uppgår till 37,0 mnkr, att jämföra med budgeten i genomförandebeslutet som var 34,0 mnkr. Det är framförallt projekteringen och ombyggnationen av Lingvägen som blivit mer kostsamma, bland annat påträffades mer berg än förväntat utmed Lingvägen och entreprenaden drog ut på tiden.

Bakgrund

Inom projektet har 190 lägenheter upplåtna med hyresrätt samt en förskola med sex avdelningar uppförts utmed Lingvägen i Hökarängen. Marken för både bostäder och förskola har upplåtits med tomträtt. Staden har anlagt en lekpark intill den nya förskolan och tre groddammar på Skönstaholmsfältet. Projektet har också möjliggjort en ombyggnation av en del av Lingvägen med syfte att förbättra framkomligheten för gående och cyklister. Förbättringen syftade även till att skapa ett sammanhållet system för gående och cyklister på en större sträcka där Lingvägen avsågs kopplas ihop med Farstavägen via projektet Samsö, som innehåller förslag till nya bostäder, ny förskola och en utbyggnad av Kvickentorpsskolan



Figur 1: Illustration av de nya bostadskvarteren, förskolan samt lekparken

Tidigare beslut

Primula Byggnads AB (i fortsättningen Primula) erhöll 2011-05-19 markanvisning för ca 100 bostäder upplåtna med hyresrätt (Dnr E2010-513-01358). Skolfastigheter i Stockholm AB (i fortsättningen SISAB) erhöll 2013-09-26 markanvisning för förskola (Dnr E2013-513-01415). Genomförandebeslut (Dnr E2016-00509) antogs 2016-04-14 i exploateringsnämnden.

Projektbeskrivning och genomförande

Projektet omfattar två detaljplaner, Dp 2012-13373-54 avseende bostäder som vann Laga kraft 2016-10-13 samt Dp 2013-17300-54 innehållandes förskolan som vann Laga kraft 2016-06-04. Genomförandearbetena inleddes under 2016 med att staden anlade den nya lekparken. Under 2017 påbörjade SISAB sina arbeten med förskolan och Primula inledde sin första bostadsetapp. Primulas andra etapp med bostäder inleddes under 2019 då den nya förskolan stod färdig och den tillfälliga förskoleverksamheten hade flyttas från platsen för de nya bostadshusen. Inflyttning i de nya bostadshusen skedde etappvis, där den sista inflyttningen ägde rum under 2020.

Stadens entreprenad för ombyggnationen av Lingvägen inleddes under hösten 2020 och färdigställdes i slutet av 2021. Gatan har byggts om från vändplanen och cirka 400 meter norrut, där

intelligande projekt Russinvägen tagit vid och byggt om resterande del av Lingvägen fram till korsningen med Örbyleden. Ombyggnaden har förbättrat framkomligheten för gående och cyklister genom att körbanan smalnats av till förmån för bredare gång- och cykelbana på gatans ena sida samt en bredare gångbana på den andra sidan.

Styrande parametrar i projektets tidplan har varit att invänta att lekparken, förskolan och de nya bostadshusen färdigställs innan ombyggnaden av Lingvägen genomförs. Projektet har förhållit sig till dessa faktorer på ett tillfredsställande sätt, även om vissa ingående moment blivit försenade. Till exempel saknades tillräckligt med underlag avseende miljöprovtagning av den gamla asfalten, vilket ledde till förseningar av entreprenaden. Det påträffades även mer berg än förväntat och ledningsarbetena drog ut på tiden vilket medförde förseningar i stadens tidplan.

Måluppfyllelse

Projektets främsta mål har varit att tillskapa bostäder i ett läge med god tillgänglighet till kollektivtrafik och därmed bidra till stadens bostadsmål. Genom ombyggnaden av Lingvägen förbättras framkomligheten för gående och cyklister, också det i enighet med stadens mål. Projektet har tagit hänsyn till förskolebehovet och helhetsperspektivet i planeringen genom att möjliggöra den nya förskolan.

De miljökonsekvenser som utretts är dagvatten, vibrationer och risk vid urspårning. Dessa har hanterats inom ramarna för projektet. Som kompensation för ianspråktagen grönyta har tre groddammar anlagts på Skönstaholmsfältet och en ny lekpark har byggts som kompensation för den gamla lekparken som låg på platsen för den nya förskolan.

All planering av den yttre miljön har gjorts med särskild hänsyn till behoven hos barn och personer med funktionsvariationer. Även exploateringen har genomförts i enighet med de tillgänglighetskrav som finns inom kvartersmark.

Projektet bedöms ha en positiv påverkan på barn då det inrymmer en förskola och en lekplats.

Projektet har delfinansierat ett konstverk som är placerat intill Hökarängens södra tunnelbaneuppgång.

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

Ekonomi

Investering

De sammanlagda utgifterna uppgår till 37,0 mnkr. Utgifterna avser främst ombyggnation av Lingvägen inklusive ledningsarbeten, anläggande av den nya lekparken, projektering och intern tid.

Marken för både bostäder och förskola har upplåtits med tomträtt. Projektets investeringsinkomster uppgick till 1,4 mnkr och avser inkomster från de ledningsdragande bolagen i samband med gemensamma gatuarbeten.

Utgifter	Budget enligt genomförandebeslut	Avvikelse
37,0 mnkr	34,0 mnkr	3,0 mnkr

Projektet avviker från budgeten i genomförandebeslutet. Det beror dels på att projekteringen blev mer kostsam än vad som var budgeterat. Även att entreprenaden blev försenad och att det påträffades mer berg än förväntat bidrog till att genomförandet blev dyrare.

Drift

Drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområde som uppkommer till följd av genomförandet av projektet beräknas uppgå till cirka 0,2 mnkr per år. Kapitalkostnaderna¹ uppgår till 1,5 mnkr per år och intäkterna för tomträttsavgälder till 1,5 mnkr per år.

Riskfaktorer

I samband med genomförandebeslutet identifierades inga specifika risker eller osäkerhetsfaktorer i projektet och därmed avsattes inga medel för det. Men det föreligger alltid en generell risk att något oförutsett påträffas som leder till ökade utgifter, om det beaktats i tidigare skede kanske avvikelserna mot budget varit mindre.

Exploateringskontorets förslag

Kontoret föreslår att exploateringsnämnden godkänner slutredovisningen.

Slut