

Handläggare
Ann Wetterström
08-508 265 36

Till
Exploateringsnämnden
2024-02-22

Slutredovisning av utbyggnad för bostäder och centrumändamål inom fastigheten Näskubben 2 samt delar av fastigheterna Kärrtorp 1:1 och Kärrtorp 1:4 i Kärrtorp med Besqab Projektutveckling AB

Förslag till beslut

Exploateringsnämnden godkänner slutredovisningen av utbyggnad för bostäder och centrumändamål inom fastigheten Näskubben 2 samt delar av fastigheterna Kärrtorp 1:1 och Kärrtorp 1:4 i Kärrtorp med Besqab Projektutveckling AB.

Sverker Henriksson
Biträdande förvaltningschef

Göran Carlberg
Avdelningschef

Jonas Norberg
Enhetschef

Sammanfattning

Besqab Projektutveckling AB fick år 2012 en markanvisning för att uppföra ett bostadshus med totalt cirka 50 bostadsrättslägenheter. Markanvisningen avsåg även lokaler för centrumändamål invid busstorget i Kärrtorp centrum. År 2016 utökades markanvisningen med 40 bostäder, till att totalt omfatta totalt 90 lägenheter. Då det är bostadsrätter har marken sålts till Besqab, vilket skedde i december 2017.

Exploateringskontoret
Projekt syd

Fleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 265 36
Växel 08-508 276 00
ann.wetterstrom@stockholm.se
exploateringskontoret.expl@stockholm.se
Org nr 212000-0142
start.stockholm

Projektet ingick tidigare i ett större planområde där ny bebyggelse planerades åt Svenska bostäder inom deras tomträtter Grönskär 2 samt Söderarm 1 och 2. Samrådet för detaljplanen ägde rum våren 2015. Efter samråd valde stadsbyggnadskontoret att dela detaljplanen till två detaljplaner. Exploateringskontoret valde likaså att dela projektet till två projekt inför genomförandebeslutet. Aktuell detaljplan var på granskning sommaren 2016 och antogs i slutet av 2016.

I december 2016 togs ett genomförandebeslut i kommunfullmäktige omfattande investeringsutgifter om 58 mnkr. För att ge plats för de nya bostäderna revs en evakueringsförskola, busstorget försköts närmare tunnelbanestationen och antalet parkeringsplatser minskades. Investeringsutgifterna innefattade även en upprustning av Kärrtorp centrum, Kärrtorpsplan och nya gångvägar.

Staden har i projektet överlåtit mark till Besqab för sammanlagt 136 mnkr. De slutliga investeringsutgifterna i projektet uppgår till 63,7 mnkr, vilket innebär en fördyrning om 5,7 mnkr mot genomförandebeslutet.

Bakgrund



Översiktspild med projektet markerat med rött.

Besqab Projektutveckling AB har uppfört 90 lägenheter, bostadsrätter samt bottenlokaler, vid Kärrtorp centrum i Kärrtorp. Exploateringen har inneburit en upprustning av torget i Kärrtorp centrum samt ombyggnation av busstorget och den allmänna parkeringen till centrum. En gång och cykelväg har även anlagts längs Kärrtorpvägen utanför Besqabs projekt.

Projektet stämmer överens med stadens mål för bostadsbyggande i kollektivtrafikhärla läge med ett tillskott om 90 lägenheter. Under planprocessen har en medborgardialog bidragit till att mycket kunskap och idéer kring torgets utformning framförts av boende i området. Många av de synpunkter som inkom under dialogen har tagits tillvara under gestaltningsarbetet. Bland annat att göra torget mer tillgänglighetsanpassat, tryggare och skapa mötesplatser.

Projektbeskrivning och genomförande

Detaljplanen vann laga kraft i januari 2017. Rivningslov söktes och den tidigare förskolan som låg inom fastigheten Näskubben 2 revs vintern 2017/2018. Mycket tid lades tillsammans med Trafikförvaltningen på att hitta en temporär busshållplats under ombyggnationen av busstorget. En TA-plan togs även fram för hur gående skulle kunna röra sig över Kärrtorpsplan och hur butikerna skulle nå medan centrumet rustades upp i enlighet med det gestaltningsprogram som tagits fram.

Tidplanen försköts drygt 1,5 år, vilket berodde dels på att kontoret underskattat genomförandetiden i genomförandebeslutet och dels på långa förhandlingar med Trafikförvaltningen kring temporär färdväg och hållplatser för bussen samt raststuga för busschaufförerna. Det krävdes även samordning i genomförandet med intilliggande projekten Söderarm/Grönskär samt Fäholmaskogen där sammanlagt drygt 400 bostäder byggdes ut intill centrum under samma tid. Projekten var beroende av samma vägar för byggtrafik där den temporära busslingen även placerades. Under genomförandeskedet utbröt corona-pandemin och en del förändringar fick göras för att öka framkomligheten och inte orsaka trängsel på Kärrtorpsplan.

Måluppfyllelse

De uppsatta målen vid projektets start avsåg bostadsbebyggelse inom influensområdet för tunnelbanan inom Stockholmsförhandlingen 2013, tillskott av lokaler för att öka

utbudet av handel och service i Kärrtorp centrum, rusta upp Kärrtorpsplan och skapa fler mötesplatser på torget.

Måluppfyllelse har uppnåtts då projektet har genomförts enligt de uppsatta förutsättningarna och målformuleringarna nedan.

- Offentliga rummet har rustats upp och nya mötesplatser skapats.
- Tillgänglighet. All planering av den yttre miljön har skett med särskild hänsyn till behoven hos äldre och personer med funktionsnedsättning.
- Näringsliv och jobb i regionen. Lokaler i bottenplan möjliggör ett fåtal nya arbetstillfällen.
- Påverkan på barn. Förskolan som revs användes under de sista åren som evakueringsförskola. Nya förskolor avsågs att planeras i området men stadsdelsförvaltningen har i sin planering för förskoleverksamhet inte behov av fler förskolor i dagsläget.
- Jämställdhetsperspektivet var inte ett mål då detta projekt pågick.

Bolaget har förbundit sig att uppfylla krav samt eftersträva mål enligt stadens dåvarande program för miljö och energi. Då området i huvudsak bestod av hårdgjorda ytor och inte bedömdes ha landskaps eller rekreativvärden beslutade kontoret att inte utge kompensation för grönyta.

Ekonomi

Investering

De sammanlagda utgifterna uppgår till 63,7 mnkr vilket är en avvikelse om 5,7 mnkr mot genomförandebeslutet. Utgifterna avser främst upprustning av Kärrtorpsplan och busstorget samt gång och cykelvägar.

Marken inom projektet har sålts till Besqab. De sammanlagda inkomsterna uppgick till 136 mnkr.

Nedanstående tabell redovisar de största avvikelserna i utfall jämfört med genomförandebeslutet som togs i kommunfullmäktige i september 2016.

Utgifter	Utfall	Budget enligt genomförandebeslut	Avvikelse
Allmän platsmark Torg och centrum	48	46,5	1,5
Konst	0,6	0	0,6
Allmän platsmark Utredningar	1,1	0,7	0,4

Förseningar i tidplanen berodde till stor del på en snävt satt tidplan i genomförandebeslutet samt långa diskussioner med Trafikförvaltningen kring temporär körväg för buss och temporär busshållplats. Samarbete med Trafikförvaltningen krävdes även vid restaureringen av torget då stadens arbeten pågick under tunnelbanans brokonstruktion. Även samverkan med kringliggande projekt påverkade tidplanen.

Att en pandemi utbröt strax efter att projektets entreprenad påbörjat upprustningen av Kärrtorpsplanen ledde till några mindre förändringar för att öka framkomligheten. Detta har bidragit till högre kostnader för torget än vad som var beräknat.

Drift

Drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområde som uppkommer till följd av genomförandet av projektet beräknas uppgå till 0,4 mnkr per år. Kapitalkostnaderna¹ uppgår till 3 mnkr/år.

Risikfaktorer

I genomförandebeslutet nämns risken med ombyggnation intill tunnelbanan, att tidplanen kan förskjutas på grund av dialog med Trafikförvaltningen. Farhågan infriades men berodde till större del på dialog kring den temporära busshållplatsen och en temporär raststuga för chaufförerna samtidigt som två ytterligare projekt var under genomförande intill.

Exploateringskontorets förslag

Kontoret föreslår att exploateringsnämnden godkänner slutredovisningen.

Slut