

Slutrapport

Projektamn: Kryddvägen etapp 2 och 3

Författare: Emelie Malaise

Datum: 231009

Version: 1

Sida: 1 (8)

Slutrapport

Kryddvägen genomförande - etapp 2 och 3

Slutrapport

Projektamn: Kryddvägen etapp 2 och 3

Författare: Emelie Malaise

Datum: 231009

Version: 1

Sida: 2 (8)

Versionshistorik

Datum	Författare	Version	Ändring
230609	Emelie Malaise	1	
231006	Emelie Malaise	1.1	Rev efter synpunkter från enhetschef
240222	Emelie Malaise	1.2	Rev efter SU



Innehållsförteckning

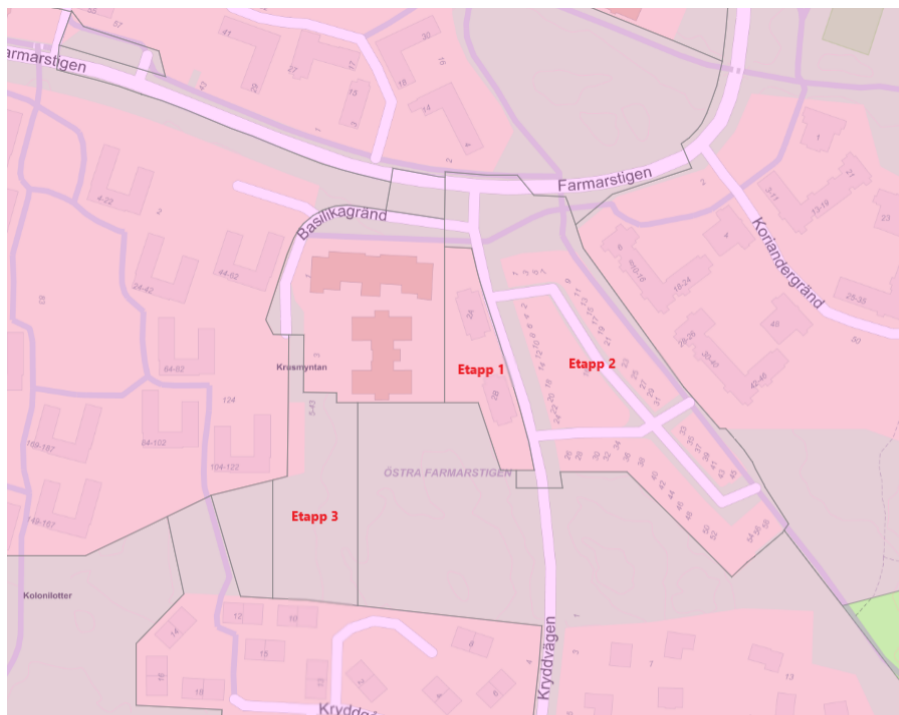
1	Projektfakta	4
1.1	Bakgrund	4
1.2	Förväntad nytta	5
1.3	Projektets mål	6
1.4	Avgränsningar.....	6
2	Projektets resultat	6
2.1	Resultat – måluppfyllelse	6
2.2	Tid	6
	Ettapp 2:.....	6
	Ettapp 3:.....	6
2.3	Kostnad och intäkter	6
3	Utvärdering av arbetet i projektet	7
4	Överlämnande	7
4.1	Kvarstående frågor	7
4.2	Godkännande av slutrapport	8

1 Projektfakta

1.1 Bakgrund

När genomförandeprojektet Kryddvägen startade 2017 omfattade projektet tre olika delområden (etapper). Varje etapp omfattades av en egen detaljplan.

- **Etapp 1** möjliggjorde flerbostadshus vid Kryddvägen som uppfördes av LW AB. Dessa färdigställdes under 2018 och etappen är sedan tidigare avslutad och slutrapporterad.
- **Etapp 2** innehöll ny bygrätt för ca 45 rad- och parhus och kommunal infrastruktur i form av gator, gång- och cykelväg och ledningar. Kvarteretsmarken inom etapp 2 var markanvisad till Besqab. Inom etappen har Besqab sedan byggt 47 radhus. Kommunen har byggt ut VA-ledningar och gatumarken inom området (Kardemummagränd). Även Kryddvägen har byggts om på sträckan mellan Farmarstigen och Kryddgårdsgård samt gångstråket öster om bebyggelsen som leder vidare ner mot Barnsjöslingan. En lekplats var ursprungligen planerad i skogen längs gångstråket, men fick senare en ny placering och anlades närmare Örtstigen. Offentlig konst i form av en skulpturgrupp i brons och granit, med namnet "Förundran", är framtagen av konstnären Eva Fornåå. Konstverket är placerat inom parkytan i närheten av busshållplatserna vid Farmarstigen, norr om radhusen.
- Detaljplanen för **etapp 3** möjliggjorde byggnation av ca 20 radhus. Marköverlåtelseavtal hade i samband med att detaljplanen antogs tecknats med Reinova Properties, men avtalet överläts sedan till BRF Basilikan/Toofab. Toofab har byggt 20 radhus samt infartsgata inom kvarteretsmark. Inflyttning skedde under 2022.



Figur 1: Översiktsskarta etapp 1, 2 och 3

Slutrapport

Projektamn: Kryddvägen etapp 2 och 3

Författare: Emelie Malaise

Datum: 231009

Version: 1

Sida: 5 (8)



Figur 2: Bild från Kryddvägen etapp 2



Figur 3: "Förundran" av Eva Fornåå

1.2 Förväntad nytta

Projektets förväntade nytta som beskrevs i projektbeställningen var att tillskapa nya bostäder och att iordningställa kommunal infrastruktur i form av VA- anläggningar och gator vid Kryddvägen. De nya bostäderna skulle bidra till att uppnå kommunens dåvarande mål om att tillskapa 300 bostäder/år.

1.3 Projektets mål

Projektets övergripande projektmål var följande:

1. Uppförd bostadsbebyggelse som överensstämmer med detaljplan, avtal och kvalitetsprogram
2. Projektering, upphandling och genomförande av kommunal infrastruktur
3. Offentlig konst samt lekplats färdigställda

1.4 Avgränsningar

Projektet avgränsades geografiskt av detaljplaneområdena samt området för kommunal infrastruktur (VA-ledningar, lekplats och gång- och cykelväg).

2 Projektets resultat

2.1 Resultat – måluppfyllelse

Samtliga projektmål har uppnåtts. Bebyggelsen inom kvarteretsmark är uppförd och har kontinuerligt under genomförandeskedet följts upp mot tecknade avtal och kvalitetsprogram. Kvalitetsprogram och avtal har kunnat följas till största delen och i de fall det inte varit möjligt har dialog med byggaktörer lett till överenskommelse om alternativa lösningar. Projektering, upphandling och genomförande av kommunal infrastruktur har också genomförts. Offentlig konst och lekplats är färdigställda.

2.2 Tid

Ettapp 2:

- Detaljplanen för Kryddvägen etapp 2 vann laga kraft i december 2017 och fastighetsbildningen i maj 2018. I juni 2018 skrevs kontrakt med entreprenören Frentab avseende infrastrukturarbetena. Kommunen utförde först groventreprenad av gator och ledningar innan Besqab startade sin produktion. Efter att Besqab byggt bostadshuset gjorde kommunen klart finplaneringen av området. Inflyttning i Besqabs område startade i februari 2020. Invigning av konstverket hölls i juni 2021 och lekplatsen stod klar våren 2022.

Ettapp 3:

- Detaljplanen för etapp 3 vann laga kraft i mars 2017 och fastighetsbildningen i maj 2018. Byggstarten blev sedan förskjuten ett par år på grund av överlåtelse av projektet till ny aktör. Inflyttning i husen skedde i början av 2022.

2.3 Kostnad och intäkter

Kostnader

Investeringsramen som tidigare var 39 mnkr för de kommunala anläggningarna inom Kryddvägen etapp 1- 3 utökades till 51 mnkr efter beslut i kommunfullmäktige 13 juni 2019. Tidigare åskade medel hade då visat sig vara otillräckliga för att täcka de kostnader som projektet medförde. Bidragande orsaker var framför allt alltför optimistiska kalkyler initialt i projektet, ett ändrat kostnadsläge, komplikationer med projekteringen (framförallt VA), samt större förekomst av berg än beräknat, vilket medförde större kostnader för markarbeten och omhändertagande av massor.

Projektet slutredovisades i november 2022 och de samlade investeringsutgifterna, inklusive

kostnader för utbyggnad av VA, hade då uppgått till cirka 45,9 mnkr. Fördelning av kostnaderna framgår av tabellen nedan:

Kostnader	
Entreprenadkostnader (inkl. VA)	37,7 mnkr
Lekplats och konst	0,9 mnkr
Projektering	5,8 mnkr
Intern tid	1,5 mnkr
Totalt	45,9 mnkr

Intäkter:

Den mark som planlagts för bostäder var ursprungligen kommunägd och har markanvisats och sålts till respektive byggaktör. För etapp 2 fick kommunen cirka 31,6 mnkr från markförsäljning och för etapp 3 cirka 14,5 mnkr. Därutöver har kommunen fått intäkter från VA-anslutningar motsvarande cirka 3,7 mnkr. Totalt har intäkterna i projektet därmed uppgått till cirka 49,8 mnkr.

3 Utvärdering av arbetet i projektet

Arbetet i projektet har pågått under lång tid. Till största delen har arbetet fungerat bra och även dialogen med byggaktörerna, men som alltid har en del utmaningar också funnits. Några erfarenheter och förbättringsmöjligheter sammanställs nedan:

- I samband med planeringen av etapp 3 upptäcktes att dagvattennätet inte var utbyggt i Basilikagränd. En "speciallösning" beslutades som innebar att en gemensamhetsanläggning bildades för omhändertagande av dagvatten inom Basilikan 1 (istället för att VA-huvudmannen drog fram en dagvattenanslutning till fastighetsgräns). Den nya exploateringen ansluts då via gemensamhetsanläggningen till Tyresö bostäders anslutningspunkt vid Farmarstigen.
- Kvartersmarksgränsen i den östra delen av etapp 3 ligger dikt an kommunens naturmark, vilket medfört att träd inom naturmarken skadats vid markarbetena och/eller kommit för nära de nya husen och medfört fallrisk. Fler träd än förväntat har därför behövt tas bort. Vid planering av byggrätter dikt an naturmark där omfattande markarbeten ska göras är det sannolikt att träd inom naturmarken påverkas och en "buffertzonen" kan övervägas inom privat mark.
- Arkitekturen inom etapp 3 hade en hög ambitionsnivå när underlaget till markanvisningstävlingen togs fram. Den har sedan visat sig inte vara helt genomförbar eller ekonomiskt och förvaltningsmässigt försvarbar i genomförandeskedet. Det gäller exempelvis takens utformning, sedumtak, solceller.
- Att dra fram vatten och avlopp till områdena vid etapp 1 och 2 innebar mer omfattande arbeten än vad som framkommit under projekteringen, vilket medförde att arbetena sedan blev väldigt pressade tidsmässigt.

4 Överlämnande

Överlämning av de kommunala anläggningarna har gjorts till avdelningen för samhällsmiljö och infrastruktur i samband med överlämning av gata, VA och lekplats.

4.1 Kvarstående frågor

Odlingslotterna på kommunal mark vid Basilikan/ Angelikan har inte iordningsställts inom projektet. Förslag till utformning togs fram av landskapsarkitekter initialt i projektet och dialog fördes med Tyresö bostäder, men arbetet har sedan inte drivits vidare på grund av personalbyten och prioritering av andra frågor. Områdena används i dagsläget för odling och är planlagda som kvartersmark för ändamålet, men inga avtal finns med kommunen om upplåtelse av marken. Om en odlarförening bildas skulle marken kunna arrenderas ut.

4.2 Godkännande av slutrapport

Styrgruppen godkänner härmed slutrapporten för Kryddvägen etapp 2 och 3.

Projektbeställare

Projektledare