

Handläggare
Joakim Bejerskog
08-508 264 73

Till
Exploateringsnämnden
2026-05-21

Slutredovisning av utbyggnad för bostäder och handel inom fastigheten Ferdinand 9 i Sundby med Heimstaden Bostad AB

Förslag till beslut

Exploateringsnämnden godkänner slutredovisningen av utbyggnad för bostäder och handel inom fastigheten Ferdinand 9 i Sundby med Heimstaden Bostad AB.

Sverker Henriksson
Biträdande förvaltningschef

Britta Eliasson
Avdelningschef

Gustaf Schneider
Enhetschef

Sammanfattning

Ett planförslag togs fram år 2017 för ny bebyggelse inom fastigheten Ferdinand 9 som nu ägs av Heimstaden Bostad AB. Projektet innehåller en livsmedelsbutik, 141 hyresbostäder varav 80 vårdbostäder, 11 radhus och sex LSS-lägenheter samt ombyggnad av allmän plats.

Exploatören har stått för nödvändiga gatu- och ledningsarbeten i allmän plats som orsakats av den nya detaljplanen samt stadens kostnader för inlösen av allmän plats. Staden har stått för vissa merkostnader som uppstod på grund av den nya gång- och cykeltunneln under Mäljarbanan.

Exploateringskontoret
Projekt väst

Fleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 264 73
Växel 08-508 276 03
Joakim.bejerskog@stockholm.se
exploateringskontoret.expl@stockholm.se
Org nr 212000-0142
start.stockholm

Husproduktionen byggstartade vintern 2021 och kunde färdigställas med sista inflyttning våren 2024.

Gatu- och ledningsarbetena i allmän platsmark har genomförts av staden. Arbetena startade våren 2023 och blev färdiga till sommaren 2024.

Projektet bidrar med både bostäder och handel på privat mark centralt i Spånga. Livsmedelsbutiken, äldreboendet och LSS-verksamheten skapar liv och rörelse samt tre betydande arbetsplatser i området. Det nybyggda kvarteret ökar även tryggheten och orienterbarheten genom stärkta kopplingar till närområdet, bra belysning och tydliga entréer till ett tryggt och inkluderande kvarter, med flera olika boendeformer.

De sammanlagda utgifterna uppgick till 22,7 miljoner kronor, en ökning med 5,7 miljoner kronor mot genomförandebeslutet. Avvikelsen beror främst på ändringar och mer omfattande investeringar i allmän plats och kapacitetssänkningar i stadens entreprenad.

De merkostnader som staden stod för uppgick till 1,1 miljoner kronor, en ökning från genomförandebeslutet med 0,5 miljoner kronor.

Bakgrund

En detaljplan antogs år 2017 för ny bebyggelse inom fastigheten Ferdinand 9 som då ägdes av KF Fastigheter. Detaljplanen omfattar kvartersmark inom Ferdinand 9 i form av handel och bostäder samt en elnätsstation. Fastigheten Ferdinand 9 upptar en yta av totalt cirka 15 000 kvadratmeter och är belägen sydost om Spånga station i ett attraktivt läge med promenadavstånd, mindre än 500 meter, till pendeltåg, bussar och centrum. Detaljplanen omfattar också allmän plats i form av ombyggnad av en gatukorsning, inklusive en ny gång- och cykelbana fram till en ny gång- och cykeltunnel under järnvägen (Mälärbanan) som kopplar samman kvarteret med den nya stadsdelen Bromstensstaden.

Magnolia Bostad tog över projektet genom att sommaren 2018 förvärva fastigheten Ferdinand 9 från KF Fastigheter. Året därefter, i december 2019, var projektet åter till salu och såldes vidare till Heimstaden Bostad, men Magnolia drev vidare själva genomförandet av projektet åt Heimstaden.



Berörd kvartersmark (fastigheten Ferdinand 9) och allmän platsmark enligt detaljplanen.

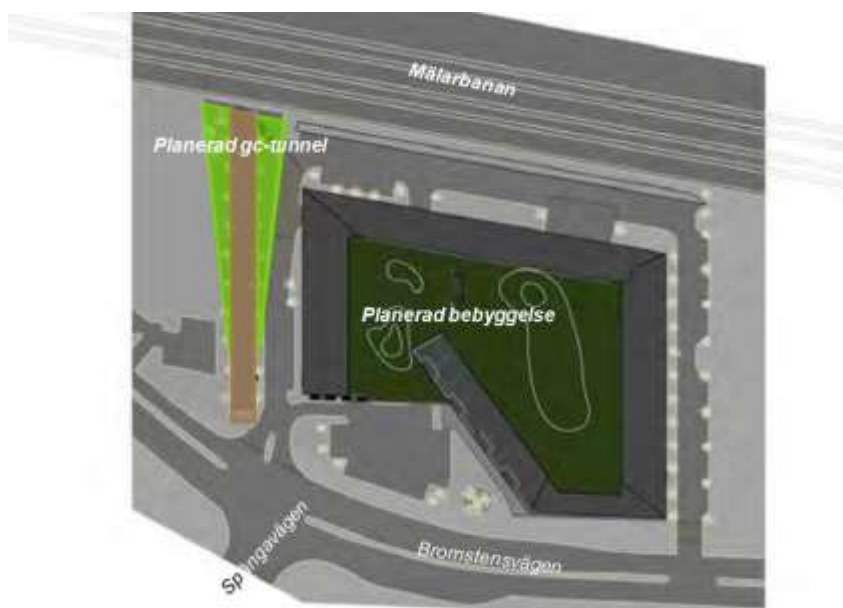


Illustration från detaljplanens planbeskrivning.

Enligt exploateringsavtalet skulle exploatören erlægga exploateringsbidrag för projektering och byggande av alla anläggningar på allmän plats (korsningen och gång- och cykelbanan) samt stadens kostnader för inlösen av mark för ombyggnaden. Exploatören skulle dock inte stå för de merkostnader som uppstod på grund av att korsningen skulle sänkas, eftersom det var förorsakat av den nivå som Trafikverket och staden kommit överens om för den nya gång- och cykeltunneln under Mäljarbanan. Dessa merkostnader beräknades

uppgå till cirka 0,6 miljoner kronor i penningvärdet vid genomförandebeslutet 2018.

Projektbeskrivning och genomförande

Projektet innehåller en livsmedelsbutik med både markparkering och parkeringsdäck i två plan. Runt butiken och p-däcket anlades ett bostadskvarter innehållande 141 hyresbostäder varav 80 vårdbostäder, 11 radhus och sex LSS-lägenheter.

Korsningen Spångavägen-Bromstensvägen har byggts om från en tidigare T-korsning till en fyrvägs-korsning. Korsningen har fått nya trafiksignaler och kopplingar till anslutande gång- och cykelbanor. I samband med arbetena utfördes även ledningsomläggningar i Bromstensvägen-Spångavägen som anpassats till den nybyggda gång och cykeltunneln under Mälarbanan.

Husproduktionen byggstartade vintern 2021 och kunde färdigställas med sista inflyttning våren 2024.

Gatu- och ledningsarbetena i allmän platsmark har genomförts av staden. Arbetena startade våren 2023 och blev färdiga till sommaren 2024.

Måluppfyllelse

Projektet bidrar med både bostäder och handel på privat mark centralt i Spånga. Livsmedelsbutiken, äldreboendet och LSS-verksamheten skapar liv och rörelse samt tre betydande arbetsplatser i området. Det nybyggda kvarteret ökar även tryggheten och orienterbarheten genom stärkta kopplingar till närområdet, bra belysning och tydliga entréer till ett tryggt och inkluderande kvarter, med flera olika boendeformer.

Ekonomi

Investering

De sammanlagda utgifterna uppgick till 22,7 miljoner kronor. Utgifterna avser främst utredning och projektering av mark och landskap med mera under planprocessen, detaljprojektering och framtagande av förfrågningsunderlag, projekteringsledning, samordnings- och byggledning, ombyggnad av gator och korsning, upprustning av gång- och cykelbanor, ledningsflyttar, etcetera.

Utgifter	Utfall	Budget enligt genomförandebeslut/ reviderat genomförandebeslut	Avvikelse
Allmän platsmark och kvartersmark	22,7 mnkr	17 mnkr	5,7
Inkomster			
Allmän platsmark och kvartersmark	21,6 mnkr	14,8 mnkr	6,8

Avvikelsen på 5,7 miljoner kronor mot genomförandebeslut beror främst på ändringar och mer omfattande investeringar i allmän plats och kapacitetssänkningar i stadens entreprenad. Även inflation och ökade indexkostnader under entreprenaden har försämrat projektets totala ekonomi.

De merkostnader som staden stod för uppgick till 1,1 miljoner kronor, en ökning från genomförandebeslutet med 0,5 miljoner kronor.

Drift

De framtida driftkostnaderna för staden bedöms inte påverkas av projektet då investeringen avser ombyggnad av befintliga allmänna anläggningar. Kapitalkostnaderna¹ uppgår till 462 000 kronor per år.

Riskfaktorer

Förutom staden och Bolaget hade även Stockholm Vatten och Avfall AB samt Trafikverket planerade arbeten i området med en dagvattenledning i Bromstensvägen respektive en gång- och cykeltunnel under Mäljarbanan. Samordning av anläggningsåtgärder och byggetableringsytur bedömdes bli avgörande för en god framdrift i projektgenomförandet. Under genomförandet blev även samordningen med Bolaget och deras entreprenör, Ellevio och Trafikförvaltningen kritiska faktorer som föranledde förseningar i stadens entreprenad med ett par månader. Stadens färdigställande flyttades fram från december 2023 till maj 2024.

Exploateringskontorets förslag

Kontoret föreslår att exploateringsnämnden godkänner slutredovisningen.

Slut