



Handläggare: Lars Fyrvald
Region Ytterstad
Markbyrån
Tel: 508 263 61
lars.fyrvald@gfk.stockholm.se

2001-08-20

Dnr 96-512-1330

Till
Gatu- och fastighetsnämnden

Bostadsprojektet Valutan i Hägersten. Slutredovisning

FÖRSLAG TILL BESLUT

Gatu- och fastighetsnämnden beslutar att godkänna föreliggande redovisning.

Olle Zetterberg

Solveig Svedgård

Gunnar Jensen

SAMMANFATTNING

Bostadsföretaget HEFAB har under perioden 1993-2000 uppfört ca 320 lägenheter med hyresrätt i kvarteren Valutan och Skattsedeln i Hägerstensåsen. De flesta lägenheterna i projektet är grundlagda med en vibrationsisolering p g a att tunnelbanan löper direkt under projektet. I projektet har även bl a ingått att bygga en ny gymnastiksal som ersättning för en som behövde rivras samt torgupprustning mm i omkringliggande områden. En utvärdering av måluppfyllelse och ekonomi i projektet ger i korthet följande resultat.

- ? Målet att bygga attraktiva lägenheter med hyresrätt som ger ett tillskott i stadsbilden i ett äldre förortscentrum har till stor del uppnåtts.
- ? Då genomförandeavtalet för projektet godkändes av gatu- och fastighetsnämnden 1990 fanns ingen exakt bedömning av det ekonomiska utfallet per lägenhet. Vad man då visste var att projekt som måste vibrationsisoleras alltid är dyra projekt. Successivt har kalkylerna

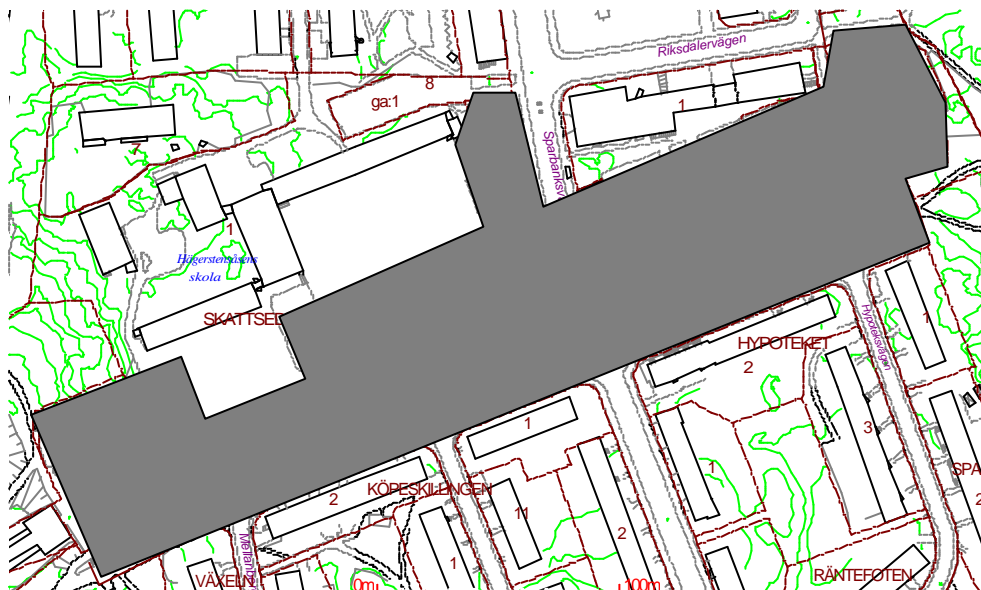
utvecklats och de bedömda underskotten för stadens insatser i projektet har successivt minskats och stannade till slut på – 25 000 kr/lägenhet. Detta får bedömas som relativt lågt bl a med tanke på att staden bekostat all vibrationsisolering i projektet.

UTLÅTANDE

Projektbeskrivning och genomförande

Hägerstens Enskilda Fastighetsägare AB (HEFAB) är en sammanslutning av små privata fastighetsägare i Hägerstensområdet. I slutet av 1980-talet önskade man förtäta området kring Hägerstensåsens Centrum med nya hyresrätter. Området visade sig kunna rymma ca 300 lägenheter i 2-5 våningar. Dock krävdes relativt omfattande investeringar från stadens sida för att möjliggöra projektet. Bl a följande:

- ? Ny gymnastiksal som ersättning för en som måste rivas.
- ? Vibrationsdämpande åtgärder i bostadshusen.
- ? Rivning av skolbarack och en barnstuga.
- ? Upprustning av skolgård som kompensation för att delar av befintlig skolgård togs i anspråk för bebyggelsen.
- ? Ombyggnader av gator samt upprustning av kringliggande torg och parkområden.



HEFAB startade sin byggnation i den värsta lågkonjunkturen 1993-94, när nästan ingen annan vågade bygga privata hyresrätter. Man har sedan under resten av 90-talet startat en ny etapp cirka vartannat år. Detta har totalt lett till att ca 320 nya lägenheter byggts. Projektets omfattning framgår av bilden ovan.

Ekonomi

Stadens totala ekonomiska investeringar i projektet ligger på ca 40 Mkr. De största enskilda posterna är vibrationsisolering, gatu- och parkarbeten samt byggande av ny gymnastiksal.

Då genomförandeavtalet för projektet godkändes av gatu- och fastighetsnämnden 1990 fanns ingen exakt bedömning av det ekonomiska utfallet per lägenhet. Kalkylerna har utvecklats vartefter projektet framskridit. De bedömda underskotten per lägenhet pekade i början mot i storleksordningen – 50 000 kr/lägenhet. Stadens ekonomiska resultat i projektet har successivt förbättrats och stannade till slut på – 25 000 kr/lägenhet. Detta får bedömas som lågt bl a med tanke på att staden bekostat all vibrationsisolering i projektet.

Förklaringen till resultatförbättringen är främst att den sista och dyraste etappen i projektet gick att genomföra på ett rationellare sätt efter en detaljplaneändring. Bidragande har även varit lägre kostnader för några entreprenader samt att något direkt oförutsett inte har inträffat.

Miljö

Det stora miljömålet med projektet har hela tiden varit att kunna producera bra bostäder trots att markområdet är beläget rakt ovanför tunnelbanan, med relativt liten bergtäckning. Ett av kvarteren var t o m en överdäckning över tunnelbanan. Efter noggrann platskontroll och kontrollmätningar av vibrationer kan man konstatera att hela projektet klarat miljönämndens vibrationsmål. I det sista kvarteret (överdäckningen) krävdes dubbla avvibreringar i form av dels sk sylomermattor och dels stora förspända fjädrar som huset vilar på.

Måluppfyllelse

Ekonomi och miljö har redovisats i de två föregående avsnitten. Att klara miljömålen för vibrationer samt att på ett bra sätt komplettera Hägerstensåsens centrum med nya bostäder var de viktigaste målen med projektet. Bägge dessa mål har uppnåtts på ett bra sätt. Att det dessutom visade sig att byggherren HEFAB var en av de få byggherrar som vågade bygga nyproducerade hyresrätter genom hela lågkonjunkturen på 90-talet blev en extra bonus, som är värd all uppskattning. Samarbetet med byggherren har fungerat mycket bra under projektets gång.

SLUT