

Handläggare
Daniel Linder
08-508 265 66**Till**
Exploateringsnämnden
2016-12-15

Slutredovisning av utbyggnad för bostäder och förskola inom fastigheterna Reket 1, del av Tallkrogen 1:1 och del av Svedmyra 1:1 i Svedmyra med JM AB, AB Familjebostäder och SISAB

Förslag till beslut

Exploateringsnämnden godkänner slutredovisningen av utbyggnad för bostäder och förskola inom fastigheterna Reket 1, del av Tallkrogen 1:1 och Svedmyra 1:1 i Svedmyra med JM AB, AB Familjebostäder och SISAB.

Håkan Falk
Förvaltningschef

Gunnar Jensen
Avdelningschef

Daniel Linder
Enhetschef

Sammanfattning

Projektet innefattar ca 292 bostäder samt en förskola vid Grycksbovägen och Enskedevägen i Svedmyra. För staden har genomförandet av detaljplanen inneburit ledningsomläggningar samt investeringar i allmän plats såsom gata, torg och parker.

Genomförandebeslut togs av kommunfullmäktige 2013-11-04 omfattande investeringsutgifter om 58,2 mnkr samt försäljningsinkomst om 99,6 mnkr. Reviderat genomförandebeslut togs av exploateringsnämnden 2016-02-04 omfattande investeringsutgifter om ca 82,8 mnkr och försäljningsinkomster om ca 172,0 mnkr.

Investeringsutgifterna kalkyleras nu till 76,5 mnkr, varav 70,3 mnkr är bokförda. Investeringsinkomsterna uppgår till 15,8 mnkr.

Bakgrund

Detaljplanen Dp 2009-16992-54 för områden vid Enskedevägen, Grycksbovägen m.fl. i Svedmyra vann laga kraft 2014-04-17. Planen möjliggör uppförande av ett flertal flerbostadshus, förskola samt omläggning av cirkulationsplats och gata.

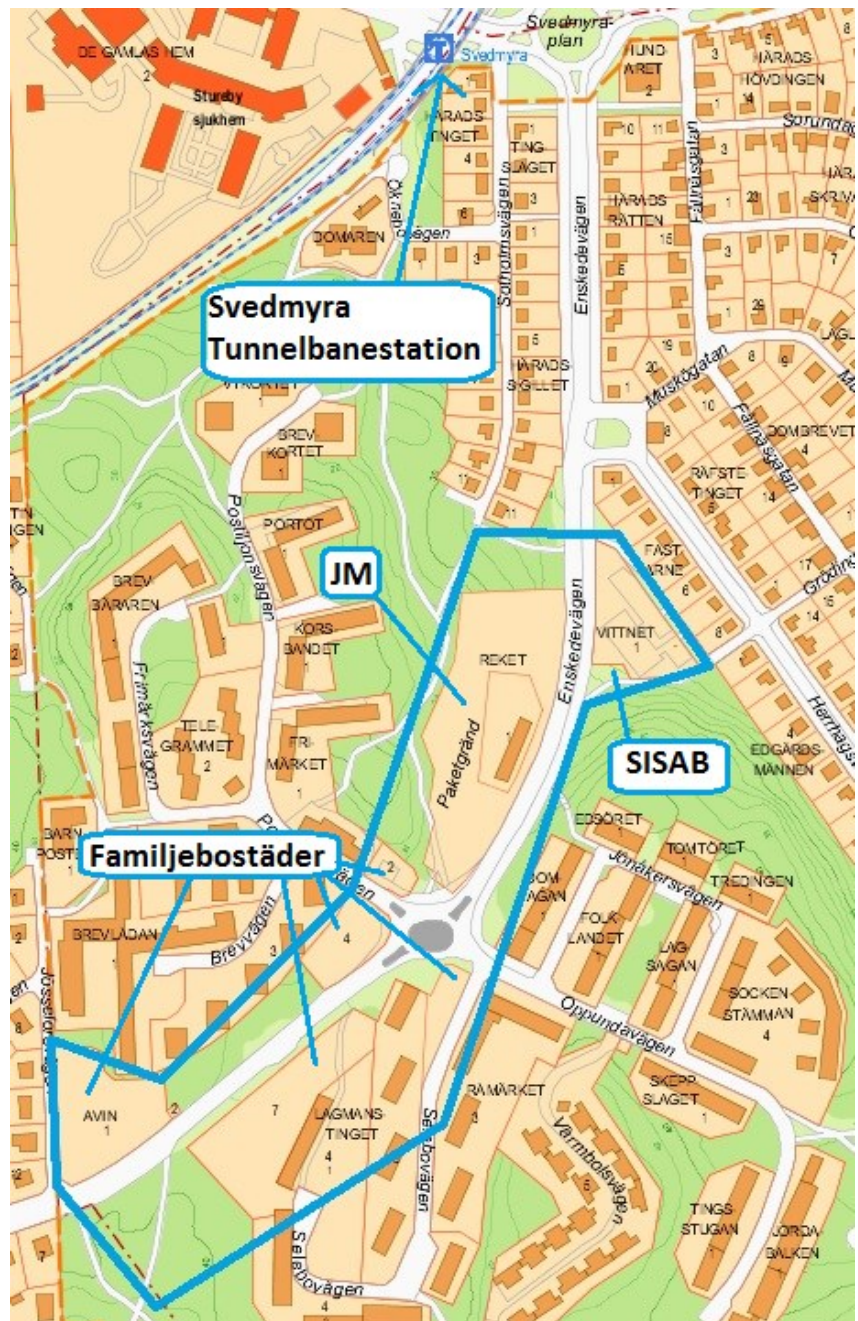


Bild 1, översikt över projektområdet

I och med planens genomförande har tomträtter upplåtits till AB Familebostäder för bostäder och till SISAB för förskola. Ett område omfattande ca 11 000 kvm har sålts till JM AB.

Stadens projekt har innefattat ombyggnation av befintlig cirkulationsplats, justering av Selebovägen, omfattande ledningsomläggningar, anläggning av ett mindre torg samt upprustning/nyanläggning av tre parker.

Projektbeskrivning och genomförande

Detaljplanen omfattade 292 lägenheter samt en förskola med sex avdelningar. Planprocessen pågick mellan 2009-2013.

Platsen markanvisades 2007 till JM AB och AB Familjebostäder för ca 130 bostäder. Under planarbetet ökade projektet i omfattning då man identifierade möjligheten att flytta en befintlig förskola från fastigheten Reket 1 till andra sidan Enskedevägen samt minska en överdimensionerad rondell från fem matande armar till fyra genom att justera Selebovägens läge. Dessa åtgärder möjliggjorde att exploateringen kunde utökas till 292 bostäder samt utöka förskolan från tre till sex avdelningar.

Inledningsvis genomfördes ledningsflyttar för att frilägga de fastigheter som skulle säljas eller upplåtas med tomträtt. Under 2014 tillträdde SISAB fastigheten Vittnet 1 och bolaget har uppfört en ny förskola med sex avdelningar. Verksamheten kunde starta under tredje kvartalet 2016.

Under 2014 tillträdde även AB Familjebostäder fastigheterna och påbörjade då uppförandet av 126 hyresrätter. Första inflyttning skedde under tredje kvartalet 2016.

JM AB förvärvade Reket 1 och del av Svedmyra 1:1 under tredje kvartalet 2016 och påbörjade då uppförandet av 166 bostadsrätter. Inflyttning är beräknad till slutet av 2018. Tidplanen enligt genomförandebeslutet har därmed bibehållits.

Måluppfyllelse

Bostäder

Exploateringen innebär ett tillskott om 292 lägenheter varav 126 lägenheter upplåts med hyresrätt. Projektet bidrar därmed till att uppnå nämndens mål att hålla en hög och jämn takt i bostadsbyggandet och att värna blandade upplåtelseformer. Projektet bidrar till att koppla samman stadens delar samt att främja en levande stadsmiljö i hela staden.

Lokaler

I bottenvåningar kring det nya torget anges att lokaler för centrumverksamhet ska anordnas.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Grönkompensation i projektet har bestått av att befintlig lekpark vid Oppundavägen har rustats upp samt att den bollplan som ianspråktagits av den nya förskolan har ersatts med en ny. Stråket mellan cirkulationsplatsen och Svedmyras tunnelbanestation har utvecklats med nya lekytor och konst för att öka såväl natur- som rekreationsvärden. En friluftsplan för Majroskogen har tagits fram som visar på hur natur- och rekreationsvärden kan bevaras och utvecklas.

Energihushållning

Bolagen har tagit del av stadens program för miljöanpassat byggande. Användning av programmet var vid tidpunkten för markanvisningen frivilligt.

Tillgänglighet

Ny bostadsbebyggelse samt utemiljöer skall vara tillgängliga för personer med rörelsehinder och orienteringshandikapp. Staden har använt sig av programmet för utemiljö.

Ekonomi

Investering

De sammanlagda utgifterna beräknas uppgå till 76,5 mnkr. Utgifterna avser främst ombyggnation av befintlig cirkulationsplats, justering av Selebovägen, omfattande ledningsomläggningar, ersättning för flytt av befintlig förskola, anläggning av ett mindre torg samt upprustning/nyanläggning av tre parker.

Marken har upplåtits med tomträtt respektive sålts. De sammanlagda inkomsterna uppgår till 183,7 mnkr.

Utgifter	Utfall	Budget enl. genomförande- beslut (rev.)	Avvikelse från rev.
Kvartersmark			
Projektering, utredning	1,5	0,8 (1,4)	0,1
Egen tid och Ersättningar	3,3	0,1 (7,2)	- 3,9
Allmän plats			
Projektering, utredning	12,0	3,3 (11,5)	0,5
Anläggningsarbeten	58,6	21,7 (61,2)	-2,6
Konst	0,8	0,3 (1,1)	-0,3
Inkomster			
Anläggningsarbeten	15,7	0 (4,6)	11,1
Försäljning av fastigheter	168	93,0 (177,2)	-9,2

Avvikelserna jämfört med det reviderade genomförandebeslutet är relativt små och innebär att projektet har kostat mindre än förväntat. Avvikelserna jämfört med genomförandebeslutet beror på oförutsedda kostnader. Vid stadens arbeten tillkom bl.a. ytterligare lednings- och sprängningsarbeten samt fördyrad gatuentreprenad orsakad av dålig grundläggning av befintlig gata.

Drift

Drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområde som uppkommer till följd av genomförandet av projektet beräknas uppgå till 1,2 mnkr per år. Kapitalkostnaderna¹ uppgår till 2,3 mnkr per år och intäkterna för tomträttsavgälder till 904 tkr per år.

Driftkostnaderna beräknades i genomförandebeslutet inte öka efter genomförandet eftersom det är befintliga vägar som byggs om. I det reviderade genomförandebeslutet är de beräknade till ca 1,3 mnkr då man har räknat in det ökade slitaget på vägar som fler boende innebär. Kapitalkostnaderna har minskat jämfört med det reviderade genomförandebeslutet, då det beräknades till 3,4 mnkr, men skiljer sig inte särskilt mycket jämfört med genomförandebeslutet, då det beräknades till 2,9 mnkr.

Risikfaktorer

Risker som identifierades vid tidpunkten för genomförandebeslutet var att tidplanen var osäker på grund av projektets komplexitet, att det varit flera parter inblandade samt risk att detaljplanen skulle överklagas.

Detaljplanen överklagades men tidplanen som redovisades i genomförandebeslutet har ändå hållits. Kontinuerlig avstämning med byggherrar, byggprojektledare samt byggledare har gjort att arbetet inte har avstannat trots oförutsedda problem i genomförandeskedet.

Exploateringskontorets förslag

Kontoret föreslår att exploateringsnämnden godkänner slutredovisningen.

Slut