

Handläggare
Olga Holmström
08-508 265 35**Till**
Exploateringsnämnden
2020-02-20

Slutredovisning av utbyggnad för bostäder med JM, studentbostäder med Robutz och förskola med Turako Fastighetsutveckling inom kv Sparbanksboken i Hägerstensåsen

Förslag till beslut

Exploateringsnämnden godkänner slutredovisningen av utbyggnad för bostäder med JM, studentbostäder med Robutz och förskola med Turako Fastighetsutveckling inom kv Sparbanksboken i Hägerstensåsen

Johan Castwall
Förvaltningschef

Gunnar Jensen
Avdelningschef

Nina Morling
Enhetschef

Sammanfattning

Projektet Sparbanksboken ingår i programmet för södra Hägerstensåsen och omfattar bostäder, studentbostäder och en förskola. En ny gata förbinder Kamrerarvägen och Hypoteksvägen. På östra sidan om den nya gatan har 70 bostadsrättslägenheter byggts i ett flerfamiljshus. På den västra sidan av Kamrerarvägen har ett hus med 107 studentbostäder för 192 studenter och en förskola för 120 barn uppförts.

Markanvisning till JM beslutades i Exploateringsnämnden 2009-06-11 och till Robutz och Turako Fastighetsutveckling 2012-08-23. Genomförandebeslut togs i Exploateringsnämnden 2014-08-28.

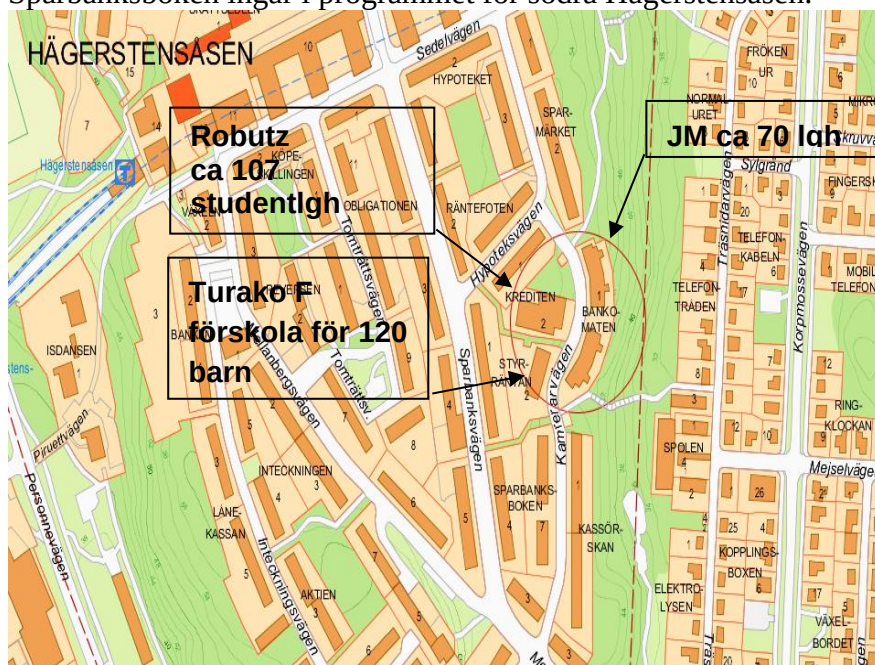
Detaljplanen (Dp 2012-5209-54) antogs i SBN 2015-06-11 och vann laga kraft 2016-09-06.

Exploateringskontoret har inom projektet förlängt lokalgatan Kamrerarvägen till anslutning mot Hypoteksvägen och parkstråk mellan Kamrerarvägen och Sparbanksvägen. Exploateringskontoret har också gjort åtgärder för att hantera dagvatten och översvämningsrisken i området.

Bostäderna och förskolan blev klara för inflyttning under 2019. Stadens arbete utfördes 2016-2019. Investeringsuppgiften enligt genomförandebeslut var ca 27 mnkr. Projektet har genomförts med avvikelse på 3,6 mnkr mot budget och investeringsutgiften för stadens åtgärder blev ca 30,6 mnkr.

Bakgrund

Projektet syftar övergripande till att stämma överens med översiktsplanens mål för utvecklingen i området. Projektet Sparbanksboken ingår i programmet för södra Hägerstensåsen.



Markanvisning till JM beslutades i Exploateringsnämnden 2009-06-11 och till Robutz och Turako F 2012-08-23. Vid markanvisningen bedömdes projektet bidra till en mer sammanhållen stadsmiljö och vara ett led i den pågående

förtätningen och utvidgningen av stadsstrukturen i området för södra Hägerstensåsen. Målet har varit att fler lägenheter och förskola skulle tillskapas genom projektet och gatuåtgärder utföras i ett för området viktigt stråk.

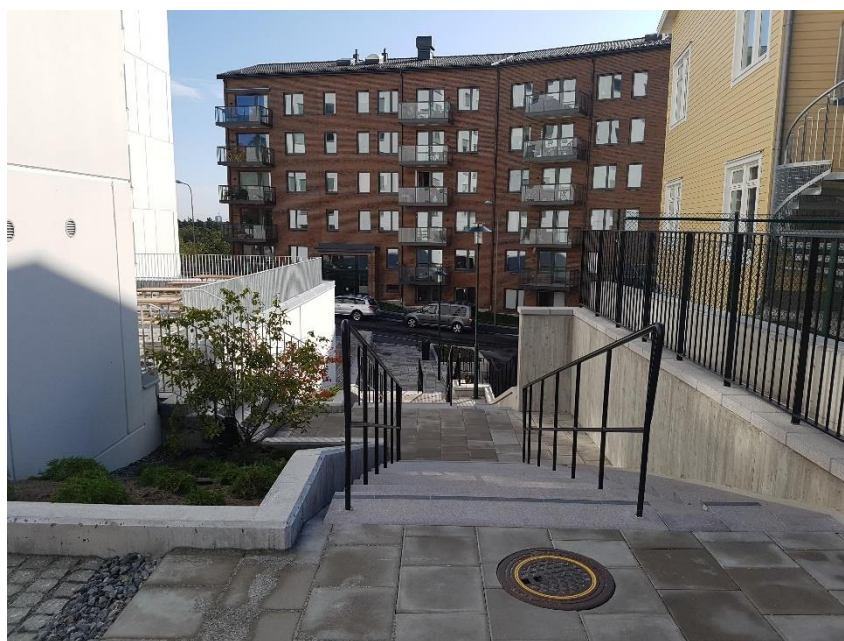
En ny detaljplan (Dp 2012-5209-54) antogs i Stadsbyggnadsnämnden 2015-06-11 och vann laga kraft 2016-09-06 för del av kvarteret Sparbanksboken mm

Detaljplan möjliggjorde ca 70 bostadsrättslägenheter, 107 studentbostäder samt ny förskola.

Projektbeskrivning och genomförande

Genomförandebeslut fattades av Exploateringsnämnden 2014-08-28. Överenskommelserna med Robutz och Turako F avser tomträtt. Överenskommelsen med JM avser försäljning. Expertrådet godkände försäljningen 2011-01-12 (dnr E2010-384-1268).

Förslaget innebar att bygga nya bostäder, studentbostäder och en förskola, en ny gata som förbinder Kamrerarvägen och Hypoteksvägen. Åtgärder planerades för att hantera dagvatten och översvänningsrisken i området.



Sparbanksboken, vy mot öster, den nya trappan

JM, Turako Fastighetsutveckling, Robutz samt exploateringskontoret genomförde en samordnad planering och projektering inom kv. Sparbanksboken. Byggaktörerna ansvarade för projektering av kvartersmark och exploateringskontoret planerade utbyggnaden av gata, åtgärder för dagvatten samt ledningsförläggning.

Den nya lokalgatan byggstartades i november 2016. Dagvattenanläggningarna i öster byggdes under våren 2017. Under 2018 och 2019 utförde staden arbeten med parkstråk inom planområdet och lade kantsten vid den nya lokalgatans västra gångbana. Slutbesiktning för stadens åtgärder utfördes oktober 2019.

Byggaktörerna påbörjade byggandet av bostäder och förskola under våren respektive hösten 2017.



Sparbanksboken, vy utmed Kamrerarvägen mot norr, det nya gaturummet

Förskolan öppnade för verksamhet under början av 2019. Inflyttning i JM:s bostadsrätter skedde i januari-augusti 2019. Robutz Fastigheter genomförde inflyttning för studentbostäderna i augusti 2019.

Måluppfyllelse

Två övergripande strategier enligt Promenadstaden-Översiktsplanen för Stockholm var att satsa på attraktiva tyngdpunkter och koppla samman stadens delar. Projektet uppfyller mål i stadens budget att värna blandade

upplåtelseformer, då projektet innehåller både studentbostäder och bostadsrätter. Målet för projektet har varit att fler lägenheter och förskola skulle tillskapas genom projektet och gatuåtgärder utföras i ett för området viktigt stråk. Det nya studenthuset innehåller även några lokaler i bottenvåningen vilket bidrar till fler arbetsplatser och en mer levande stadsmiljö i området. Dessa mål anses ha uppnåtts genom projektet.

Projektet bidrar till en mer sammanhållen miljö och är ett led i den pågående förtätningen och utvidgningen av stadsstrukturen i södra Hägerstensåsen.

Grönkompensation har i projektets uppnåtts genom att ett antal nya träd och buskar planterats inom entreprenadsområdet samt att gallring och trädbeskrning har utförts i befintligt intilliggande skogsområde.

JM tagit del av Stockholms stads Program för miljöanpassat byggande. Programmet har tagits fram i samarbete mellan staden och Stockholms Byggmästareförening 2005. Markanvisningen beslutades innan nuvarande miljömål antogs, varför användning av programmet är frivilligt.

Robutz och Turako har förbundit sig att vid projektering och byggande uppfylla krav samt eftersträva mål enligt exploateringsnämndens verksamhetsmål för miljö ”Energieffektiva lösningar och val av förnybara energilag i nybyggnadsprojekt” taget i exploateringsnämnden 2009-12-17.

Ekonomi

Investering

De sammanlagda utgifterna uppgår till 30,6 mnkr. Utgifterna avser främst förlängning av lokalgata Kamrerarvägen till anslutning mot Hypoteksvägen, uppförande av trappa inom planområdet samt trädplantering.

Marken för studentbostäder och förskola har upplåtits med tomträtt och marken för bostäder har sålts. De sammanlagda inkomsterna för markförsäljning uppgick till ca 109,1 mnkr, varav huvuddelen utgörs av det markvärde som skapades vid planläggningen.

Utgifter	Utfall	Budget enligt genomförandebeslut/re viderat genomförandebeslut	Avvikelse
Kvartersmark	1,9	1,9	
Allmän platsmark	28,7	25,1	
Summa utgifter	30,6	27	3,6
Inkomster			
Försäljningsin komst	109,1	75	34,1

Avvikelse mot genomförandebeslut med 3,6 mnkr beror till stora delar på att staden har byggt allmän platsmark i tre entreprenadetapper på grund av samordning med byggherrarnas entreprenader. Detta har medfört ökade kostnader pga längre byggtid och arbetsplatskostnader.

I genomförandebeslut uppskattades intäkterna för försäljning av mark till 75 mnkr. Utfallet av försäljning av mark har blivit högre, 109,1 mnkr, vilket beror på markpriset har ökat under tiden för projektets genomförande.

Drift

Drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden som uppkommer till följd av genomförandet av projektet beräknas uppgå till ca 0,2 mnkr per år. Kapitalkostnaderna¹ uppgår till ca 1,3 mnkr det första året och minskar därefter något genom avskrivningar. Intäkterna för tomträttsavgälder beräknas till ca 0,9 mnkr per år.

Risikfaktorer

Osäkerheten i tidsplanen bedömdes som relativt stor inför genomförandebeslutet och berodde främst på risk för överklaganden. Planen blev sedan överklagad och detta hanterades i projektet genom att anpassa genomförandet till de nya förutsättningarna med en ny tidsplan när detaljplanen slutligen vann laga kraft.

Bolagets planering enligt genomförandebeslut innebar byggstart 2015 och första inflyttning år 2018. Inflyttning i bostäderna blev påverkad av den överklagade planen och blev framflyttad till 2019. Stadens arbete blev framflyttat till 2016-2019.

Exploateringskontorets förslag

Kontoret föreslår att exploateringsnämnden godkänner slutredovisningen.

Slut