

HandläggareKarl Gylje
08-508 264 82**Till**Exploateringsnämnden
2020-05-28**Slutredovisning av utbyggnad för
bostäder inom fastigheten
Midsommarkransen 1:1 i
Midsommarkransen med Besqab och AB
Familjebostäder (Kransbindarvägen).****Förslag till beslut**

Exploateringsnämnden godkänner slutredovisningen av utbyggnad för bostäder inom fastigheten Midsommarkransen 1:1 i Midsommarkransen med Besqab och AB Familjebostäder.

Johan Castwall
Förvaltningschef

Gunnar Jensen
Avdelningschef

Nina Morling
Enhetschef

Sammanfattning

Längs Kransbindarvägens norra sida har 39 radhus uppförts i bostadsrätts- och hyresrättsform. Staden har anlagt gångvägar och trappor samt sanerat och renoverat Kransbindarvägen.

Investeringsutgifter vid genomförandebeslutet var på 9,1 miljoner och innehöll gångvägar och anslutningar av parkvägar. På grund av kostnader för ombyggnad och sanering av Kransbindarvägen steg utgifterna med ca 7,5 miljoner till totalt 16,6 miljoner.

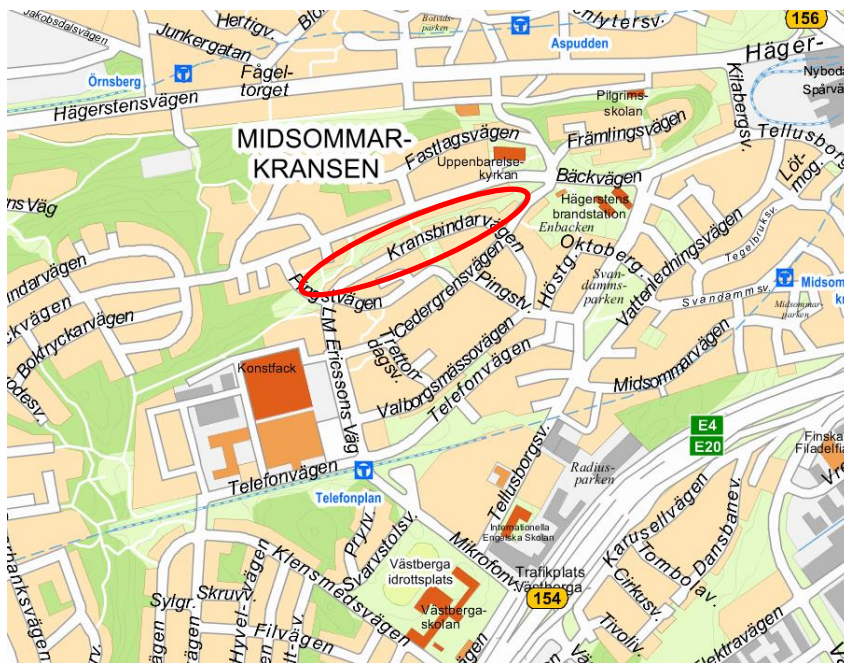
Projektet hade försäljningsinkomster om 28 mnkr och gjorde ett positivt resultat om ca 11,5 mnkr.

Exploateringskontoret
Avdelningen för Projektutveckling

Fleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 264 82
Växel 08-508 276 00
karl.gylje@stockholm.se
exploateringskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
stockholm.se

Bakgrund

Översiktsplan för Stockholm ”Promenadstaden” pekade ut Telefonplan och Midsommarkransen som ”den centrala stadens utvidgning”. Besqab och AB Familjebostäder inkom med en gemensam ansökan om markanvisning för ny bostadsbebyggelse.



Projektområdet

Projektbeskrivning och genomförande

På den norra sidan av Kransbindarvägen i Midsommarkransen har 39 stycken stadsradhus uppförts, 19 stycken som bostadsrätter och 20 som hyresrätter. En förskola (Luren) med 5 avdelningar har uppförts i SISABs regi.

Stadsbyggnadsnämnden antog detaljplanen 2010-11-21 och den vann laga kraft 2011-08-10.

Exploateringsnämnden godkände kontorets förslag till marksförsäljning 2012-02-09 §13 (Dnr E2012-511-00037). Genomförandebeslut togs på delegation 2013-07-17. Stadens anläggningsåtgärder bestod då av nybyggnad av trappor och gångvägar i park och mellan husen. Utöver detta tillkom under genomförandet ombyggnad av Kransbindarvägen vars kostnader inte ingick i genomförandebeslutet.

Måluppfyllelse

Projektet har uppfyllt bostadsmålet om att tillskapa bostadsrätter och hyresrätter, en förskola samt gjort en investering i förbättring av väg, trottoar och parkvägar.

Norr om husen planerades att den befintliga stigen skulle flyttas. Detta kunde inte göras på grund av husens inplacering och markens förhållanden. Detta medförde en större utsprängning och att stigen inte kunde sparas.

Husen placering medförde att en sänkning av gatan blev nödvändig för att säkerställa att vattenavrinning och snöröjning skulle fungera.

Bolaget har tagit del av Stockholms stads miljöanpassat byggande. Användning av programmet var vid tidpunkten för markanvisningen frivilligt.

Ekonomi

Investering

De sammanlagda utgifterna uppgår till 16,6 mnkr. Utgifterna avser främst ombyggnad av gata och trappor i park. Utgifterna blev ca 7,5 mnkr högre än i genomförandebeslutet.

Hälften av markområdet uppläts med tomträtt och hälften såldes. De sammanlagda inkomsterna uppgår till 28 mnkr, varav huvuddelen utgörs av markförsäljning. Projektet gjorde ett positivt resultat om ca 11,5 mnkr.

Utgifter	Utfall	Budget enligt genomförandebeslut/revi derat genomförandebeslut	Avvikelse
Gatuutbyggnad	16,6	9,1	- 7,5
Inkomster			
Försäljnings- inkomster	28	28	+ 0

Fördyringar i projektet bestod i att Kransbindarvägen fick byggas om och saneras.

Drift

Drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområde som uppkommer till följd av genomförandet av projektet beräknas uppgå till mindre än

0,2 mnkr per år. Kapitalkostnaderna¹ uppgår till 700 tkr per år och intäkterna för tomträttsavgälder till 315 tkr per år.

Risikfaktorer

Ny bebyggelse i bergsslänter kräver noggrann beskrivning av tillvägagångssätt och metod av genomförandet vid planläggning och projektering för att undvika stora utfall av berg, om man som i detta fall önskar uppnå en försiktig inplacering av bebyggelsen. Exempel på detta har tagits fram och använts i andra projekt med liknande situation.

Risken för felprojektering och inmätning mellan hus och gata hanteras i bygglovsprocessen och kan undvikas genom en kontinuerlig och tydlig dialog mellan stadens och byggaktörens konsulter i projektering och entreprenadfaserna. För detta finns rutiner i kontorets kvalitetssystem exploateringshandboken.

Exploateringskontorets förslag

Kontoret föreslår att exploateringsnämnden godkänner slutredovisningen.

Slut