

Handläggare
Koki Hjelmström
08-508 263 18**Till**
Exploateringsnämnden
2020-12-17

Slutredovisning av utbyggnad för bostäder inom fastigheterna Sädesärlan 1 och Sädesärlan 6 på Östermalm med Ekonomiska föreningen Aursvik Ost och Ekonomiska föreningen Aursvik Syd (Veidekke Bostad AB)

Förslag till beslut

Exploateringsnämnden godkänner slutredovisningen av utbyggnad för bostäder inom fastigheterna Sädesärlan 1 och Sädesärlan 6 på Östermalm med Ekonomiska föreningen Aursvik Ost och Ekonomiska föreningen Aursvik Syd (Veidekke Bostad AB).

Johan Castwall
Förvaltningschef

Sara Lundén
Avdelningschef

Kajsa Ek
Enhetschef

Exploateringskontoret
Stora projekt

Fleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 263 18
Växel 08-508 276 00
Fax 08-508 272 75
koki.hjelmstrom@stockholm.se
exploateringskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
stockholm.se

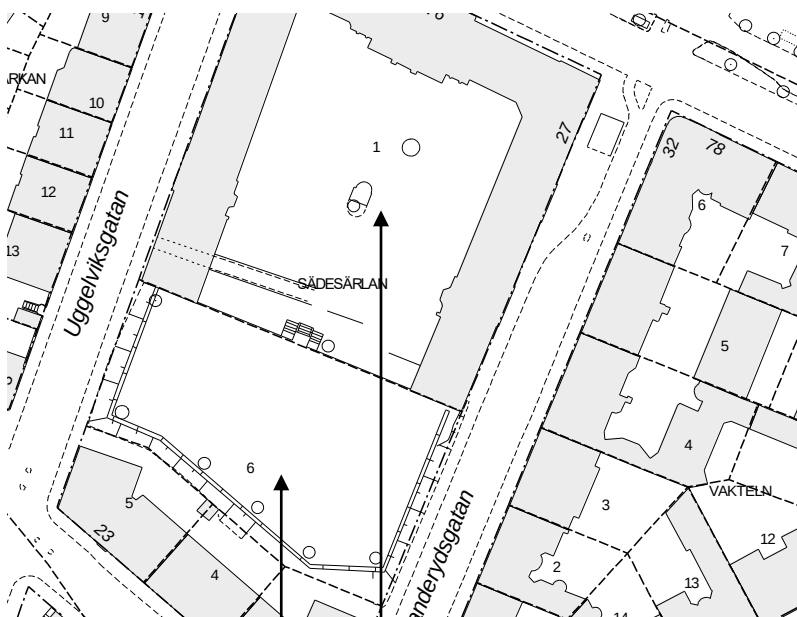
Sammanfattning

Inom en del av kvarteret Sädesärlan på Östermalm har två flerbostadshus och en idrottshall uppförts, dessutom har en totalrenovering av Engelbrektsskolan genomförts. Området utgjordes från början av en bergsplatå med Engelbrektsskolan i norr och skolgård och bollplan belägna ovanpå berget.

Projektet innebar att berget avlägsnades för att inrymma två bostadshus samt en underjordisk idrottshall mellan husen. Ovanpå hallen byggdes skolgård och konstgräsplan. I samband med sprängningarna så evakuerades skolans barn under ca 1,5 år och SISAB kunde därmed totalrenovera hela skolan under tiden. För att kunna genomföra det komplexa projektet så arbetade kontoret nära andra förvaltningar och bolag för att samverka på bästa möjliga sätt. Allmänhetens opinion mot projektet krävde extra kommunikationsinsatser.

Bakgrund

Kvarteret Sädesärlan är beläget söder om Valhallavägen mellan Uggeviksgatan och Danderydsgatan inom stadsdelen Östermalm. Projektområdet omfattade Sädesärlan 6 och södra delen av Sädesärlan 1 som båda ägdes av staden. Sädesärlan 6 inrymde en bollplan belägen på en bergsplåt ca sex-sju meter över intilliggande gator. På Sädesärlan 1 ligger Engelbrektsskolan.



Dåvarande fastigheterna Sädesärlan 1 och 6, Östermalm

Inom berörd del av Sädesärlan 1 fanns, förutom skolgårdsyta, två flygelbyggnader.

Veidekke Bostad erhöll 2005 markanvisning för uppförande av ca 74 bostäder.

Engelbrektsskolan behövde byggas om för att bl.a. förbättra ventilationen i byggnaden. Staden (genom fastighetsnämnden) ville också bygga en fullstor underjordisk idrottshall på den gamla skolgården med konstgräsplan på taket. Förslagets genomförande förutsatte att skolans två flyglar revs samt att bergsplatån sprängdes ner.

Projektbeskrivning och genomförande

Vintern 2011/2012 påbörjades arbetena med att uppföra två flerbostadshus, en idrottshall samt totalrenovering av Engelbrektsskolan i kvarteret Sädesärlan på Östermalm. Veidekke Bostad AB uppförde flerbostadshusen, Staden (genom fastighetsnämnden och på uppdrag av idrottsnämnden) uppförde idrottshallen under ny skolgård och SISAB renoverade skolan. Skolan evakuerades och öppnade igen höstterminen 2013. Tre entreprenader var på plats samtidigt för att skolan skulle evakueras under så kort tid som möjligt.

Byggnaderna innehåller ca 74 lägenheter samt lokaler på Uggelviksgatan respektive Danderydsgatan. Garage finns med ca 46 p-platser (p-tal 0,62).



Modell över projektet sett från sydväst.

Idrottshallen omfattar ca 2800 kvm BTA och är belägen under den nuvarande bollplanen med egen huvudentré i bostadshuset på Danderydsgatan. Hallen drivs av idrottsförvaltningen. Skolan hyr idrottshallen för att nyttja den för skol- och fritidsverksamhet

under dagtid och under kvällstid är idrottshallen tillgänglig för idrottsföreningar genom uthyrning via idrottsförvaltningens bokningsenhet.

Den bollplan som togs i anspråk för bostadsbyggande och idrottshall ersattes genom att en bollplan med konstgräs anlades ovanpå den nya idrottshallen. Bollplanen finansierades inom idrottshallsprojektet, men kommer tillhöra skolan. Skolans användande av bollplanen säkerställdes i detaljplanen och genom servitut för skolgårdsändamål.

Måluppfyllelse

-Miljö

Länsstyrelsen bedömde att någon miljökonsekvensbeskrivning inte behövde upprättas. Projektet tog fram en särskild miljöutredning som inte visade på några större miljökonsekvenser.

-Kompensation för ianspråktagen grönyta

Ingen grönyta försvann på grund av exploateringen. De träd och buskar som togs bort inom området i och med sprängnings- och byggnadsarbeten ersattes med nya träd och buskar inom området.

-Tillgänglighet

Plats för handikapparkering finns i respektive garage där hissar förbinder garagen med bostadsvåningsplanen.

-Måluppfyllelse

Projektet överensstämmer med exploateringskontorets mål att verka för att öka bostadsbyggandet i Stockholm och med idrottsförvaltningens mål att tillskapa nya idrottshallar.

-Näringsliv och jobb i regionen

Kontoret bedömer att projektet har en positiv påverkan på näringslivet i regionen, dels genom arbetstillfällen som skapas under utbyggnadstiden, dels genom att möjliggöra ytterligare inflyttning av arbetskraft i regionen.

-Påverkan på barn

Skolans barn evakuerades under byggnationen och de påverkades därmed inte av själva byggprojektet.

Skolgårdens yta minskade i och med ianspråktagandet av mark för bostäder och idrottshall.

Slutresultatet av den nya bebyggelsen är en bättre miljö på skolgården i och med att den blev mer avskärmd från de

omgivande gatorna. De renoverade skollokaler, den nya skolgården och bollplanen med konstgräs innebär en kvalitetsförbättring som bedömdes kompensera minskningen av ytan. Idrottshallen och bollplanen ger skolan en bättre möjlighet till fysisk aktivitet under raster, idrottslektioner och vid fritidsverksamhet. Idrottshallen ger även övriga barn (och vuxna) i stadsdelen en större möjlighet till hälsofrämjande fysiska aktiviteter under kvällar och helger.

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

Ekonomi

Investering

De sammanlagda utgifterna uppgår till 26,3 mnkr. Utgifterna avser främst ekonomiska ersättningar till SISAB och Veidekke Bostad, rivningar, information och projektledning. Avvikelsen från genomförandebeslutet om -0,5 mnkr beror bl.a. på oförutsedda kostnader då tidplanen blev förskjuten.

Marken har sålts. De sammanlagda inkomsterna uppgick till 161,6 mnkr, varav huvuddelen utgörs av det markvärde som skapades vid planläggningen.

Utgifter	Utfall	Budget enligt genomförandebeslut	Avvikelse
Kvartersmark -varav utfall per aktivitet:	26,3 mnkr	25,8 mnkr	-0,5 mnkr
Ersättningar	17,0 mnkr		
Rivning	3,3 mnkr		
Information	2,0 mnkr		
Projektledning	3,1 mnkr		
Övrigt	0,9 mnkr		

Inkomster

Markförsäljning	161,6 mnkr	128,2 mnkr	33,4 mnkr
-----------------	------------	------------	-----------

Beloppet för markförsäljningen blev högre än beräknat då marknaden för bostadsrätter stärktes under åren 2007-2012.

Drift

Ingen allmän plats har byggts ut i projektet. Idrottsnämnden har fått ökade driftskostnader av bollplan och idrottshall.

Kapitalkostnaderna uppgår till 0,9 mkr per år.

Riskfaktorer

När genomförandebeslutet fattades fanns en stor osäkerhetsfaktor kring utbildningsnämndens beslut gällande evakuering och renovering av skolan. Tidplanen för exploateringen var starkt kopplad till och beroende av tidplanen för skolombyggnaden. Utbildningsnämnden beslutade om evakuering mm och SISAB genomförde en totalrenovering av skolan.

En viss osäkerhetsfaktor fanns även gällande idrottshallen då idrottsnämnden ännu inte hade tagit inriktningsbeslut eller genomförandebeslut och inte heller projekterat hallen. Skulle beslut tas om att inte genomföra hallen skulle inte heller resterande del gällande bostadsexploateringen genomföras. Beslut togs dock och hallen uppfördes av fastighetskontoret efter sprängningsarbeten.

Projektet var produktionstekniskt komplicerat p.g.a. att det var flera byggnadsprojekt som pågick samtidigt (bostadsbyggandet, idrottshallen samt ombyggnad av skolan). Dessa tre projekt var starkt sammankopplade både fysiskt och tidsmässigt vilket krävde väl fungerande samordning och logistik för att inte riskera förseningar och ökade kostnader.

Projektet krävde stor samordning mellan de olika förvaltningarna och bolagen, vilket fungerade bra. Ett produktions-PM upprättades och tidplanen hölls till större del. Vid ett tillfälle behövde fastighetskontoret tillträde till gemensam kran vilket föranledde att Veidekke Bostad krävde ersättning av staden för tidsförskjutning. Exploateringskontoret och Veidekke Bostad kom överens om en förlikning av dessa kostnader och bolaget ersattes med 4 mnkr.

Exploateringskontorets förslag

Kontoret föreslår att exploateringsnämnden godkänner slutredovisningen.

Slut