

Handläggare
Kamilla Karlsson
08-508 266 34

Till
Exploateringsnämnden
2022-12-08

Slutredovisning av utbyggnad för bostäder och gata inom fastigheten Södermalm 9:1 i Södermalm med JM och Stockholmshem

Förslag till beslut

Exploateringsnämnden godkänner slutredovisningen av utbyggnad för bostäder inom fastigheten Södermalm 9:1 i Södermalm med JM AB och Stockholmshem.

Ann-Charlotte Bergqvist
T.f. Förvaltningschef

Sara Lundén
Avdelningschef

Kajsa Ek
Enhetschef

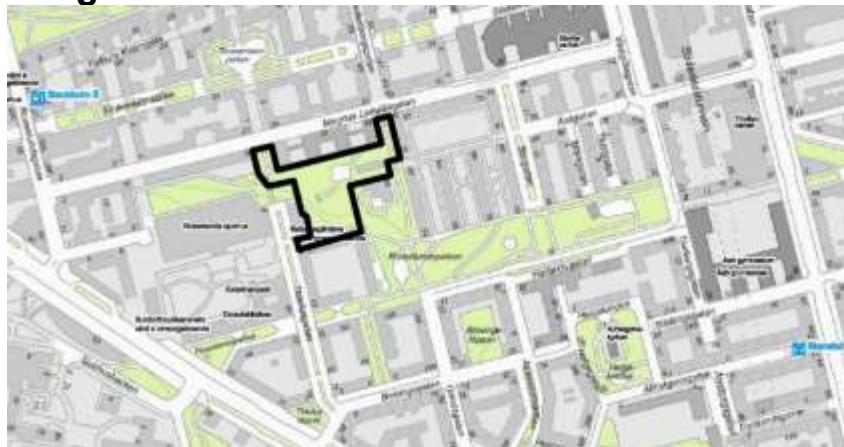
Exploateringskontoret
Projektutveckling Västerort,
Innerstaden och Stora projekt

Fleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 266 34
Växel 08-508 276 00
kamilla.karlsson@stockholm.se
exploateringskontoret.expl@stockholm.se
Org nr 212000-0142
start.stockholm

Sammanfattning

Ett nytt stadskvarter har uppförts vid Rosenlundsparken på Södermalm. Projektet tillskapade 220 bostäder i flerbostadshus, en förskola med fem avdelningar samt lokaler i bottenvåning. Stockholmshem har byggt lägenheter som upplåtits med hyresrätt och JM har byggt bostadsrätter. Staden har byggt om allmän platsmark med ett nytt torg, en ny gata, en ny gång- och cykelväg samt tillgängliggjort parken.

Bakgrund



Planområdet

Detaljplanen för "Södermalm 9:1 mfl, område kring Rosenlundsparken" möjliggjorde byggandet av ca 220 bostäder och en förskola. Ett parkprogram togs fram parallellt med planförslaget och en målsättning med projektet var att stärka Rosenlundsparkens gröna kvaliteter och utveckla parkens funktion som en attraktiv stadspark som är tillgänglig för fler. En befintlig förskola flyttades till det nya bostadskvarteret för att ge plats för nya park- och torgytor och de ursprungliga parkytorna rustades upp.

JM AB och Stockholmshem fick 2012 markanvisningar för uppförande av 75 respektive 130 lägenheter. För staden har genomförandet av detaljplanen inneburit att parken rustats upp, ny gata har anlagts, förbättringar har gjorts av gång- och cykelvägar genom parken och två övergångsställen har byggts om till en högre standard på Magnus Ladulåsgatan. Många ledningsomläggningar har gjorts inom området.

Projektbeskrivning och genomförande

Det var i april 2012 som Exploateringsnämnden godkände förslag till markanvisning för ca 70 bostadsrättslägenheter till JM AB och ca 130 lägenheter med hyresrätt på tomträtt till AB Stockholmshem. Samtidigt godkändes ett inriktningsbeslut om 45,0 mkr. Därefter följde följande beslut:

2014-04-24 Stadsbyggnadsnämnden godkände detaljplanen.

2014-05-26 Genomförandebeslut togs i kommunfullmäktige.

2014-05-26 Detaljplanen antogs i kommunfullmäktige.

2015-02-27 Domstolen meddelade att överklagan av detaljplanen inte blev föremål för överprövning och detaljplanen vann laga kraft.

2016-01-15 Överenskommelse om exploatering inklusive tomträttsupplåtelse tecknades med Stockholms hem.

2016-03-04 Fastighetsreglering och avstyckning registrerades.

2016-09-13 Överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark tecknades med JM AB.

2018-02-20 togs ett reviderat genomförandebeslut om 193,2 mnkr.

Måluppfyllelse

Vid markanvisningarna bedömdes projektet bidra till Vision 2030, översiktsplanen och mål i stadens budget. Byggandet av ca 200 lägenheter i ett kollektivtrafikhärläge var ett bra bidrag till exploateringskontorets budgetmål att markanvisa 5000 lägenheter under 2012. Projektet omfattar både hyresrätter och bostadsrätter vilket är förenligt med målet att värna om blandade upplåtelseformer.

Trots att parkmarken har minskat något ansågs parkmiljön, ur ett helhetsperspektiv, vinna på exploateringen som skapar en tydligare stadskaraktär. Minskningen av träd och biotoper har kompensats. Genom att förskolan flyttades så har översiktbarheten blivit bättre i parken vilket kan bidra till att öka trygghetskänslan. Balkonger, entréer och lokaler som placeras mot parken ökar kontakten mellan parken och bostäderna och är därmed också en trygghetsskapande faktor.

Ekonomi Investering

De sammanlagda utgifterna uppgår till 201 mnkr, varav utgifter för allmän platsmark uppgår till 190 mnkr och för kvartermark 11 mnkr. Utgifterna avser främst den nya Bjälbogatan. Marken har dels upplåtits med tomträtt och dels sålts för 259 mnkr. De sammanlagda inkomsterna uppgick till 18,9 mnkr, varav huvuddelen utgörs av ersättning från ledningsägare.

Utgifter	Utfall	Budget enligt genomförandebeslut/ reviderat genomförandebeslut	Avvikelse
Avser allmän platsmark och kvartersmark	201	193,2	7,8
Inkomster			
Ersättning från ledningsägare	18,9	9,6	9,3

När det reviderade genomförandebeslutet fattades så beskrevs en ökning av utgifterna till största delen beroende på de grundläggningsarbeten som krävdes för gatan och ledningarna, bland annat pålning, då markförhållandena var sämre än förväntat. Evakueringskostnaderna för förskolorna och finplaneringen av parken med tillgänglighet och kapacitetsanpassning var också utgifter som ökade. Trots det så har projektet en god ekonomi.

Drift

Drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområde som uppkommer till följd av genomförandet av projektet beräknas uppgå till 0,6 mnkr per år. Kapitalkostnaderna¹ uppgår till 7,7 mnkr per år och intäkterna för tomträttsavgälder till 2,6 mnkr per år.

Riskfaktorer

Markförhållandena i Rosenlundsparken var dåliga och efter utredning av lämplig grundläggning för Bjälbogatan byggdes ett påldäck under gatans östra delar för att bl.a. ge stadga åt de underliggande ledningarna. Under våren 2017 noterades sättningsskador i gatans västra delar. Kostnaderna för att åtgärda det delades mellan exploateringskontoret och Stockholmshem.

Huvudtidplanen blev försenad på grund av att Stockholmshems entreprenör försattes i en företagsrekonstruktion, vilket påverkade planeringen av genomförandet och projektets sluttid.

Exploateringskontorets förslag

Projektet har med en god ekonomi tillskapat ca 220 bostäder i ett attraktivt läge i staden samt tillgängliggjort Rosenlundsparken. Kontoret föreslår att exploateringsnämnden godkänner slutredovisningen.

Slut