

Handläggare
Ann Wetterström
08-508 265 36**Till**
Exploateringsnämnden
2025-12-11

Slutredovisning av utbyggnad för bostäder inom fastigheten Hammarbyhöjden 1:1 i Björkhagen med Riksbyggen

Förslag till beslut

Exploateringsnämnden beslutar att godkänna slutredovisningen av utbyggnad för bostäder inom fastigheten Hammarbyhöjden 1:1 i Björkhagen med Riksbyggen.

Sverker Henriksson
Biträdande förvaltningschef

Göran Carlberg
Avdelningschef

Jonas Norberg
Enhetschef

Sammanfattning

Projektet omfattar nybyggnation av 43 bostadsrätter vid korsningen Malmövägen och Ystadsvägen i Björkhagen. Staden har byggt om Malmövägen för att möjliggöra exploateringen och samtidigt öka tillgängligheten och trafiksäkerheten.

Projektet markanvisades år 2013 till Riksbyggen. År 2019 tecknades överenskommelse om exploatering med Bolaget.

Detaljplanen antogs av stadsbyggnadsnämnden år 2019, överklagades och vann slutligen laga kraft i december 2020.

I mars 2019 fattade exploateringsnämnden genomförandebeslut för projektet med beräknade investeringsutgifter om totalt 44,3 miljoner kronor och försäljningsintäkter om cirka 68,3 miljoner kronor. Utgifterna avsåg främst ombyggnation av gata samt omläggning av ledningar.

Riksbyggen startade sin produktion i oktober 2024 och husen bedöms vara färdigställda till sommaren 2026.

Staden har genomfört ombyggnation av gata och ledningsomläggning. En del av gatumarken kommer finplaneras våren 2026 och beräknas vara klar till sommaren 2026 då Riksbyggen har inflyttning.

Projektets mål och syfte har uppnåtts i och med att bostäder byggs i ett kollektivtrafikhärläge samt bidrar till en levande stadsmiljö.

Projektets budget enligt genomförandebeslutet har inte kunnat hållas då kostnaderna för det arbete som genomförts ökat. Trots det ger projektet ett litet överskott till staden.

Bakgrund

Projektet omfattar nybyggnation av 43 bostäder vid korsningen Malmövägen och Ystadsvägen i Björkhagen. Bostäderna kommer att upplåtas som bostadsrätter. Bolaget har valt att bygga större lägenheter, såsom fyror och femmor, som idag är underrepresenterade i området. Detaljplanen möjliggör för verksamheter i bottenvåningen vilket kan tillföra stadsmässiga kvaliteter.

För att få till exploateringen justerades Malmövägen i sidled och har därför flyttats västerut närmare tunnelbanan. Det medförde omläggning av befintliga ledningar som tidigare gick i eller i direkt anslutning till gatan. Gatan har även anpassats mot närliggande bostäder och spårområdet. I samband med att Malmövägen flyttades justerades lutningen, från cirka 8 procent till 5 procent, för att öka tillgängligheten och skapa en mer trafiksäker lösning i mötet med Ystadsvägen. Sträckan mellan Halmstadsvägen och Ystadsvägen

anges som stadsstråk i strukturplanen för programområdet, och har därför försetts med enkelriktade gång- och cykelbanor.

De övergripande målen för projektet inkluderar att tillföra nya bostäder i närhet till kollektivtrafik och service. Projektet främjar även en levande stadsmiljö i hela staden.



Bild 1: Orienteringskarta över bostadsbebyggelseområdet.



Bild 2: Planområdet.



Bild 3: Illustrationsbild över bebyggelsen sett från Nytorps gårde (Brunnberg & Forshed och LAND Arkitektur).

Projektbeskrivning och genomförande

Exploateringsnämnden beslutade 2013-03-14, efter direktanvisning, om markanvisning till riksbyggen. Tidplanen angav då att byggstart för Bolaget tidigast skulle ske kvartal 4 2014 och första inflyttning bedömdes ske år 2016. I

tjänsteutlåtandet för markanvisningen angavs att Bolaget skulle, efter fastighetsbildning, förvärva marken för 10 300 kronor per m² ljus BTA vilket då gav en försäljningsinkomst om cirka 36 miljoner kronor. Vid beslutet för markanvisning bedömdes investeringsutgifterna understiga 10 miljoner kronor och fattades 2014-12-02 på delegation. Dessa utgifter rörde omläggning av befintliga ledningar, flytt av del av Malmövägen samt grönkompensation.

Markanvisningsavtal gällande bostäder i flerfamiljshus med bostadsrätt på del av fastigheten Hammarbyhöjden 1:1 undertecknades 2013-04-25.

Stadsbyggnadsnämnden fattade beslut om start-pm för detaljplanen 2015-08-20.

År 2012 påbörjade stadsbyggnadskontoret arbetet med ett program för Hammarbyhöjden och Björkhagen. Detta program godkändes av stadsbyggnadsnämnden 2016. I programmet är platsen utpekad som ett pågående projekt. Arbetet med och godkännandet av programmet kan ha påverkat tidplanen under planprocessen.

Ett reviderat inriktningsbeslut fattades 2018-06-14 av exploateringsnämnden. De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknades då till cirka 46,5 miljoner kronor vara investeringsutgifterna uppgick till 36,7 miljoner kronor. Under systemhandlingsprojekteringen utreddes den nya Malmövägens lutning. För att nå målet om tillgänglighet innebar det en sänkning av marknivån på cirka 1–2 meter. Detta medförde kostnader för sprängning, schaktning samt anläggning av stödmur och förlängning av trappor. Det var nödvändigt att noggrant utreda ombyggnationen för att säkerställa att projektet både är tekniskt och ekonomiskt genomförbart. Detta innebar en förskjutning av tidplanen. Vid tiden för det reviderade inriktningsbeslutet beräknades försäljningsinkomsterna till 69,6 miljoner kronor.

Genomförandebeslut för projektet fattades 2019-03-07. De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknades då till cirka 44,3 miljoner kronor. Försäljningsinkomsterna beräknades till 68,3 miljoner kronor. Tidplanen vid genomförandebeslutet angav då att stadens arbeten skulle påbörjas 2021 och ta cirka ett år. Bolagets byggstart bedömdes till år 2022 och

genomförandetiden till två år. Första inflyttning planerades till 2024.

Staden tecknad 2019-05-28 överenskommelse om exploatering med Riksbyggen.

Detaljplanen antogs av stadsbyggnadsnämnden år 2019. Planen vann, efter överklagan, laga kraft 2020-11-02.

Stadens arbeten med att flytta Malmövägen västerut samt ledningsomläggningar genomfördes från 2022 till 2023. Ombyggnationen har skapat en rakare, mer trafiksäker korsning vid mötet med Ystadsvägen och en mindre brant backe upp till Halmstadsvägen. Sträckan har även försetts med ett nytt gång- och cykelstråk som förbinder Kärrtorp med Björkhagen.

Bolaget byggstartade i oktober 2024 och beräknas vara färdiga till sommaren 2026.

Måluppfyllelse

I markanvisningsbeslutet redovisades att den föreslagna bebyggelsen stämmer överens med stadens mål om ett ökat bostadsbyggande, verka för ett ökat cyklande samt främja en levande stadsmiljö genom att möjliggöra lokaler i bottenvåning.

I samband med genomförandebeslutet redovisades även att projektet bidrar till målet gällande byggande i goda befintliga kollektivtrafiknära lägen. Projektet bidrar även till att skapa en mångfald av upplåtelseformer i Björkhagen, minska behovet av bil i nyproducerade lägenheter samt att koppla samman stadens delar.

Projektets mål och syfte har uppnåtts i och med att fler bostäder tillkommit i ett kollektivtrafiknära läge med god tillgång till service och natur.

Miljö

Gångstigen genom området finns inte kvar. Gångstigen hade behövt en ny dragning som var svår att tillgänglighetsanpassa efter förhållandena på platsen.

Under planarbetet har även frågor om bl.a. buller, dagvattenhantering, geologi och ljusförhållanden studerats.

Trafik

Trafiksituationen har förbättrats i och med ombyggnaden av Malmövägen då sträckan har försetts med enkelriktade gång- och cykelbanor. Tidigare skedde cykling i blandtrafik.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

I norra delen av planområdet bevaras naturmark och befintliga värden. Den grönyta som tas i anspråk i södra delen bedöms inte vara av större naturvärde. Återstående träd kommer att integreras med föreslagen gestaltning av bostadsgården. Den befintliga allén utmed Ystadsvägen har kompletterats med nya träd. Gatuträd ska planteras på kvartersmark längs med Malmövägen. På andra sidan Malmövägen, längs tunnelbanespåren, har det skapats grässlänter och trädplanteringar.

Energiushållning

Bolaget har förbundit sig att vid projektering och byggande inom Hammarbyhöjden 1:1 uppfylla krav samt eftersträva mål enligt exploateringsnämndens verksamhetsmål för miljö "Hållbar energianvändning vid nyproduktion på stadens mark" med högst 55 kWh/m² och år enligt Stockholms miljöprogram 2012–2015 "Hållbar energianvändning". All uppvärmning kommer att ske med fjärrvärme.

Tillgänglighet

Malmövägens lutning har justerats till 5 procent för att öka tillgängligheten. Denna del av Malmövägen förbinder Kärrtorp med Björkhagen. Närmast ligger Nytorps gårde som efter utveckling kommer skapa ökad rörelse i riktning mot Björkhagens centrum.

Vistelseytor intill bostadshuset och entréer kommer att vara tillgängliga för personer med nedsatt rörelseförmåga.

Påverkan på barn

Lekmiljön i grönområdet har försvunnit och kommer att ersättas med bostadsbebyggelse. På bostadsgården planeras en lekplats att anordnas. Naturmarken som bevarats i norr kan fortsatt användas och möjliggör att nya lektyor kan skapas.

Trafikmiljön i korsningen Malmövägen och Ystadsvägen har i och med gatuombyggnaden blivit mer trafiksäker.

Ekonomi

Investering

De sammanlagda utgifterna uppgår till 63,8 miljoner kronor. Utgifterna avser främst flytt av Malmövågen samt ledningsomdragning.

Marken har sålts. De sammanlagda inkomsterna uppgick till 80,3 miljoner kronor, varav huvuddelen utgörs av det markvärde (avgäldsunderlag) som skapades vid planläggningen.

	Utfall (miljoner kronor)	Budget enligt genomförandebeslut/ reviderat genomförandebeslut	Avvikelse
Utgifter totalt	63,8	44,3	19,5
Varav			
Ledningar	7,8	4	3,8
Projektering	6	3,3	2,7
Gata	44,4	19,3	25,1
Intäkter totalt	85,4	68,3	17,1
Varav			
Försäljningsintäkter	80,3	68,3	12
Investeringsinkomster (ledningar)	5,1	-	5,1

Genomförandebeslut togs 2019 innan pandemin och kriget i Ukraina bröt ut. De fördyringar som följde på grund av ökat pris på byggmaterial och transporter påverkade projektet. Projektets tidplan har även blivit förskjutet och arbeten nära tunnelbanespåren har inneburit samordning och merkostnader.

Drift

Drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområde som uppkommer till följd av genomförandet av projektet beräknas uppgå till 0,2 miljoner kronor per år. Kapitalkostnaderna¹ uppgår till 1,3 miljoner kronor det första året och minskar därefter lite genom avskrivningar.

Exploateringskontorets förslag

Kontoret föreslår att exploateringsnämnden godkänner slutredovisningen.

Slut