

**Handläggare**Daniel Linder  
08-508 265 66**Till**Exploateringsnämnden  
2016-12-15**Slutredovisning av utbyggnad för  
bostäder inom del av fastigheten  
Hammarbyhöjden 1:1 i Björkhagen med  
Einar Mattsson Byggnads AB och  
Fastighets AB Finn Malmgrens väg****Förslag till beslut**

Exploateringsnämnden godkänner slutredovisningen av utbyggnad för bostäder inom del av fastigheten Hammarbyhöjden 1:1 i Björkhagen med Einar Mattsson Byggnads AB och Fastighets AB Finn Malmgrens väg.

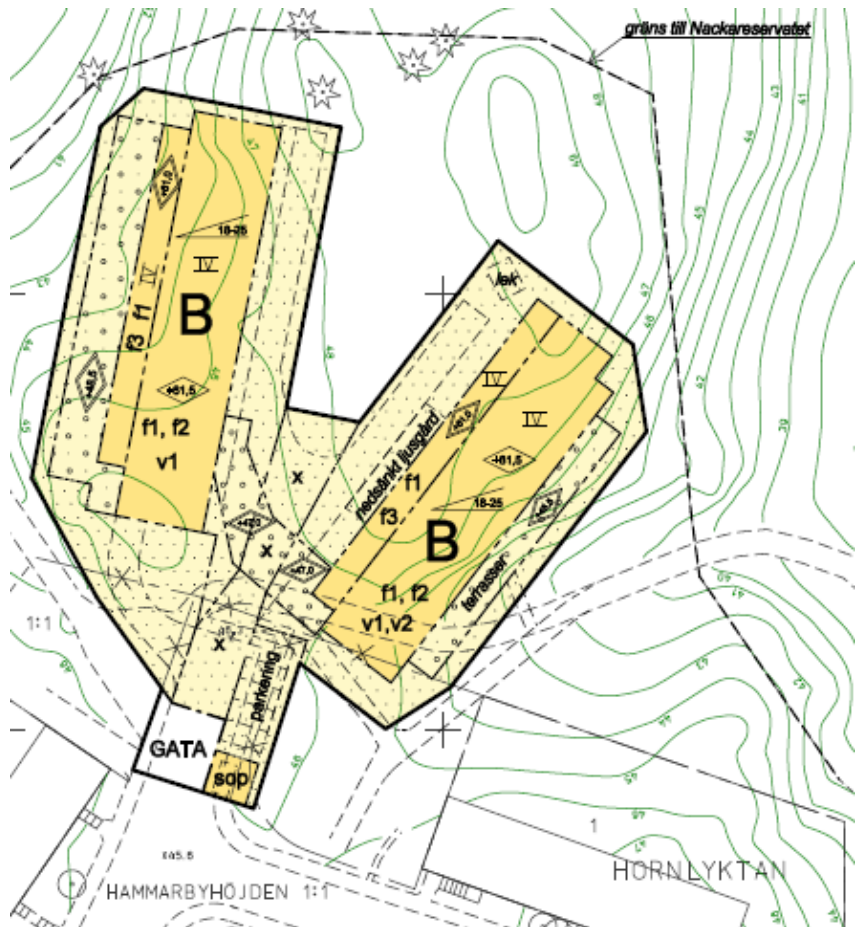
Håkan Falk  
FörvaltningschefGunnar Jensen  
AvdelningschefDaniel Linder  
Enhetschef**Sammanfattning**

Projektet innefattar 64 hyresrätter, varav sex lägenheter ingår i ett gruppboende, vid Finn Malmgrens väg i Björkhagen. För staden har genomförandet av detaljplanen inneburit att ett befintligt motionsspår genom planområdet har dragits om och förlängts.

Genomförandebeslut togs på delegation 2014-05-02 omfattande investeringsutgifter om 4,7 mnkr. Investeringsutgifterna kalkyleras nu till 5,7 mnkr varav 5,2 mnkr är redan bokförda.

**Bakgrund**

Detaljplanen Dp 2011-02007-54 för del av fastigheten Hammarbyhöjden 1:1, vid kv. Hornlyktan i Björkhagen vann laga kraft 2014-06-19 och möjliggör uppförande av ca 64 bostäder.



### Bild 1, planområdet

I och med planens genomförande har tomträtt upplåtits till Fastighets AB Finn Malmgrens väg för bostäder. Stadens projekt har inneburit omdragning av befintligt motionsspår som gick genom planområdet.

## Projektbeskrivning och genomförande

Einar Mattsson Byggnads AB och AB Grundstenen erhöll 2010-06-17 markanvisning på platsen för 30-80 hyresrätter. Aktiebolaget Grundstenen bytte namn till Fastighets AB Finn Malmgrens väg, till vilka tomträtt uppläts 2015. Bolagen uppför s.k. nollenergihus med 64 hyresrätter, varav sex lägenheter ingår i ett gruppboende. Byggnationen påbörjades under andra kvartalet 2015 och färdigställs under sista kvartalet 2016.

Kontoret bedömde vid tidpunkten för markanvisningen att arbetet med detaljplanen skulle pågå i cirka två år, byggstart planerades därmed till år 2012 och första inflyttning till år 2013. Planarbetet påbörjades med ca ett års fördröjning samt tog längre tid än väntat, vilket är orsakerna till den förskjutna tidplanen.

Enligt beslut i kommunfullmäktige 2009-01-26 tillämpas en tillfällig sänkning av tomträttsavgäld i detta projekt.

Staden har parallellt med bolagens byggnation dragit om motionsslingan som gick genom planområdet. Stadens arbeten färdigställdes under tredje kvartalet 2016.

## **Måluppfyllelse**

### **Tidig miljöbedömning**

En tidig miljöbedömning gjordes inför markanvisning. Området ligger i direkt anslutning till Nacka naturreservat, som utgör en viktig del av områdets landskapskaraktär. De värden som gått förlorade i och med att marken ianspråktagits finns dock väl representerade i den direkta närmiljön.

### **Kompensation för ianspråktagen grönyta**

I och med markanvisningen beslutades att medel skulle avsättas inom projektet för att i samarbete med stadsdelsnämnden vidta landskaps- och naturvårdande åtgärder. Projektet har bekostat omdragning av befintligt motionsspår samt tydliggörande av entréer till Nackareservatet och märkt ut reservatsgränsen i projektets närområde.

### **Tillgänglighet och påverkan på barn**

Den planerade bostadsbebyggelsens påverkan på barn bedömdes som liten av kontoret. Barns tillgång till liknande lekmiljöer är väl tillgodosedda tack vare närheten till naturreservatet. Vistelseytor intill de nya husen och entréer kommer vara tillgängliga för personer med nedsatt rörelseförmåga.

### **Måluppfyllelse avseende näringsliv och jobb i regionen**

Projektet stämmer med kontorets verksamhetsplan att intensifiera arbetet med markanvisningar samt att verka för att öka bostadsbyggandet i Stockholm som en del i Vision 2040. Kontoret bedömer att projektet har haft en positiv påverkan på näringslivet i regionen genom de arbetstillfällen som skapats under byggtiden.

### **Energihushållning**

Bolagen har förbundit sig att uppfylla krav samt eftersträva mål enligt stadens program för miljö och energi. Bolagen uppför byggnaderna som nollenergihus.

## **Ekonomi**

### **Investering**

Stadens sammanlagda utgifter uppgår till 5,7 mnkr. Utgifterna avser främst projektering och entreprenad för omdragning av motionsspåret.

Marken har upplåtits med tomträtt.

| <b>Utgifter</b>         | <b>Utfall</b> | <b>Budget enligt<br/>Genomförande-<br/>beslut</b> | <b>Avvikelse</b> |
|-------------------------|---------------|---------------------------------------------------|------------------|
| <b>Kvartersmark</b>     |               |                                                   |                  |
| Utredning               | 0,5           | 0,5                                               | 0                |
| Nedlagd tid             | 0,6           | 0,7                                               | 0,1              |
| <b>Allmän platsmark</b> |               |                                                   |                  |
| Projektering            | 0,7           | 0,4                                               | 0,3              |
| Anläggningsarbeten      | 3,9           | 3,3                                               | 0,6              |

Omdragingen av motionsspåret blev dyrare än beräknat.

### **Drift**

Det uppkommer inga nya drift- och underhållskostnader inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområde eftersom inga nya gator eller parker anläggs. Kapitalkostnaderna<sup>1</sup> uppgår till 0,2 mnkr per år och intäkterna för tomträttsavgälder till 312 tkr per år. Vid tidpunkten för markanvisning var beslut i kommunfullmäktige 2009-01-26 om tillfällig sänkning av tomt-rättsavgälder gällande. Därför kommer intäkterna för tomträtts-avgälder stiga efter den första 10-åriga avgäldsperioden.

### **Riskfaktorer**

Inga projektspecifika risker har förelegat.

### **Exploateringskontorets förslag**

Kontoret föreslår att exploateringsnämnden godkänner slutredovisningen.

### **Slut**