

Handläggare
Jenny Norrman
08-508 876 38**Till**
Exploateringsnämnden
2022-02-17

Slutredovisning av utbyggnad för bostäder inom fastigheterna Hydrografen 1 och del av Hammarbyhöjden 1:1 i Hammarbyhöjden med Bo Rätt i Stockholm BORIS AB, Sandellsandberg Fastigheter AB, Borishem nr 6 AB och Småa AB

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden godkänner slutredovisningen av utbyggnad för bostäder inom fastigheterna Hydrografen 1 och del av Hammarbyhöjden 1:1 i Hammarbyhöjden med Bo Rätt i Stockholm BORIS AB, Sandellsandberg Fastigheter AB, Borishem nr 6 AB och Småa AB.

Johan Castwall
FörvaltningschefEleonor Eklind Forslin
AvdelningschefJonas Norberg
Enhetschef**Exploateringskontoret**
Projektutveckling SöderortFleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 876 38
Växel 08-508 276 00
jenny.norrman@stockholm.se
exploateringskontoret.expl@stockholm.se
Org nr 212000-0142
start.stockholm

Sammanfattning

Projektet omfattar byggnation av 17 st radhus/kedjehus med äganderätt och ett flerbostadshus innefattande 59 st lägenheter med bostadsrätt. Projektet är lokaliserat i Hammarbyhöjden, i närheten av Sparrmansvägen, Finn Malmgrens väg och Thunbergsgatan.

Projektet markanvisades år 2008 och överenskommelse om exploatering tecknades 2012. Byggaktörerna som staden tecknade överenskommelse om exploateringen med var avseende radhus/kedjehusbebyggelsen Småa AB och avseende flerbostadshuset Bo Rätt i Stockholm BORIS AB, Sandellsandberg Fastigheter AB och Borishem nr 6 AB. Flerbostadshuset färdigställdes i slutet av 2017 och radhusen/kedjehusen färdigställdes i etapper, där samtliga var färdigställda 2021.

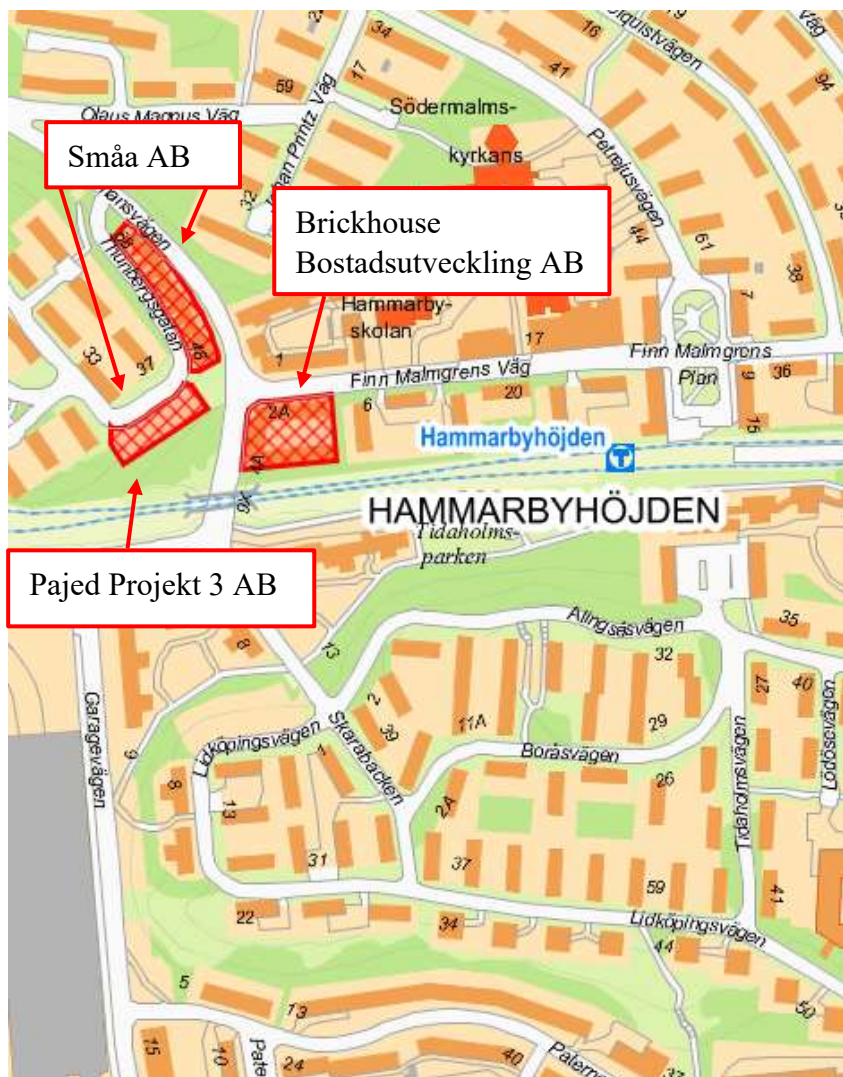
Staden har genomfört ledningsomläggningar och ombyggnation av gator och trappa.

Projektets mål och syfte har uppnåtts i och med att fler bostäder med olika ägandeform tillkommit i ett kollektivtrafikhögt läge i Hammarbyhöjden. Projektet har bland annat genom en standardhöjning av befintliga gator bidragit med en utbyggnad av cykelnätet i området.

Projektet ger ett överskott till staden.

Bakgrund

I Hammarbyhöjden har ett flerbostadshus och 17 st radhus/kedjehus uppförts. Projektområdena och byggaktörer illustreras i Figur 1 nedan.



Figur 1. Projektområdet och byggaktörer ungefärligt markerat i rött

Projektet markanvisades år 2008 och överenskommelse om exploatering tecknades 2012.

Bo Rätt i Stockholm BORIS AB och Sandellsandberg Fastigheter AB har genom det gemensamt ägda dotterbolaget Borishem nr 6 AB sålt vidare den av staden köpta fastigheten Hydrografen 1 till Brickhouse Bostadsutveckling AB (nedan Brickhouse). Brickhouse har byggt 59 st lägenheter med bostadsrätt.

Småa AB (nedan Småa) har byggt 11 st radhus med äganderätt. Småa har påbörjat byggnation av ytterligare 6 st radhus/kedjehus med äganderätt. Denna del av projektet såldes vidare i december 2019 och byggnationen slutfördes av Pajed Projekt 3 AB (nedan Pajed Projekt).

Staden har genomfört ledningsomläggningar och ombyggnation av gator och trappa. Staden kommer att plantera träd och lökar.

Projektet har bidragit till fler lägenheter och radhus/kedjehus i ett kollektivtrafikhöjnings läge. Projektet har vidare bidragit med fler bostäder med en blandning av hustyper, upplåtelseform och bostadsstorlek i Hammarbyhöjden.

En standardhöjning av vissa befintliga gator, främst för gång- och cykeltrafik, har genomförts. Del av Thunbergsgatan har fått en ny sträckning för att möjliggöra tillkommande bebyggelse. Trappan mellan Sparrmansvägen och Thunbergsgatan har byggts om.

Projektbeskrivning och genomförande

Exploateringsnämnden beslutade 2008-02-14, efter en markanvisningstävling, om markanvisning till F R Byggmästargruppen AB och Sandellsandberg Fastigheter AB. Markanvisningsavtal gällande bostäder i flerfamiljshus med bostadsrätt på fastigheten Hydrografen 1 och del av Hammarbyhöjden 1:1 undertecknades 2008-04-04.

Senare samma år, 2008-06-12, beslutade exploateringsnämnden om markanvisning till Småa AB gällande del av Hammarbyhöjden 1:1 för byggnation av radhus och kedjehus. Markanvisningsavtal tecknades 2008-08-21.

De båda markanvisningarna har hanterats inom samma detaljplan.

Stadsbyggnadsnämnden godkände start-pm för detaljplan 2010-03-25.

Inriktningsbeslut fattades 2010-05-20. Tidplanen angav då att byggstart för byggaktörerna skulle ske tidigast sommaren 2012 och första inflyttning bedömdes kunna ske år 2014. Totala investeringsutgifter bedömdes till ca 35,7 mnkr och försäljningsintäkter till ca 97,7 mnkr.

Ett genomförandebeslut fattades 2012-08-23. Tidplanen angav då byggstart för byggaktörerna under år 2013 och första inflyttning bedömdes kunna ske år 2015. Enligt genomförandebeslutet skulle projektet innefatta totala investeringsutgifter om ca 27,6 mnkr och försäljningsintäkter om ca 93 mnkr.

Överenskommelse om exploatering tecknades 2012-11-01 med Borishem nr 6 AB där Bo Rätt i Stockholm BORIS AB (fd F R Byggmästargruppen AB) och Sandellsandberg Fastigheter AB solidariskt ansvarade gentemot staden. Denna överenskommelse avsåg Hydrografen 1 och delar av Hammarbyhöjden 1:1 som markanvisades 2008-02-14. Fastigheten har senare överlåtits vidare till Brf Hydrografen 1 som ägdes av Brickhouse Bostadsutveckling AB.

Överenskommelse om exploatering tecknades även med Småa AB 2012-11-01. Överenskommelse gällde del av Hammarbyhöjden 1:1. Småa överlät i december 2019 delar av fastigheterna till Pajed Projekt 3 AB.

Detaljplanen vann laga kraft 2014-01-27. Brickhouse byggstartade under andra kvartalet 2015. Småa byggstartade under andra kvartalet 2016.

Ett reviderat genomförandebeslut fattades 2016-10-31 på grund av ökade kostnader i projektet. I det reviderade genomförandebeslutet beslutades om totala investeringsutgifter omfattande ca 46,6 mnkr. Anledningen till fördyrningen berodde på oförutsedda kostnader, såsom mer omfattande gatuarbeten i korsningen Olaus Magnus väg/Sparrmansvägen.

Flerbostadshuset färdigställdes av Brickhouse i slutet av 2017. Radhusen/kedjehusen färdigställdes i etapper och samtliga hus stod färdiga under 2021. Stadens arbeten genomfördes även de i etapper och kommer att färdigställas under 2022. De återstående arbetena innefattar färdigställande av del av Thunbergsgatan och arbete med en slänt mellan Thunbergsgatan och Sparrmansvägen. De arbeten som återstår kan inte genomföras under vintern.

Staden har träffat en förlikningsöverenskommelse med Småa avseende överenskomna åtaganden.

Förlikningsöverenskommelsen innefattar viten kopplade till förseningar som skett i projektet, påverkan på träd på allmän platsmark, stilleståndskostnader för stadens gatuentreprenad samt arbete med bergslänt på allmän platsmark som ej utförts enligt stadens krav. Småa har med anledning av detta i januari 2020 erlagt 3 750 000 kr i vite till staden.

Måluppfyllelse

I inriktningsbeslutet redovisades att den föreslagna bebyggelsen stämmer överens med planen att intensifiera arbetet med nya bostäder samt verkar för att hålla uppe takten i bostadsbyggandet i Stockholm.

Projektet har vidare bidragit till fler lägenheter, radhus och kedjehus i ett kollektivtrafikhärläge. Projektet har även bidragit med en blandning av hustyper och bostadsstorlekar i Hammarbyhöjden. Projektet har även bidragit till en standardhöjning av gator i området och en utbyggnad av cykelnätet i området.

Projektets mål och syfte har uppnåtts i och med att fler bostäder med olika ägandeform tillkommit i ett kollektivtrafikhärläge i Hammarbyhöjden.

Miljö

Rad- och kedjehusen är ett nytt inslag i Hammarbyhöjden, och exploateringen är anpassad efter platsens förutsättningar.

En marksanering har genomförts på fastigheten Hydrografen 1.

Bullerutredningar har genomförts.

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

Trafik

Del av Sparrmansvägen, Thunbergsgatan och Finn Malmgrens väg har byggts om. Bland annat har cykelvägnätet byggts ut.

Tillgänglighet

Del av Thunbergsgatan och del av Sparrmansvägen har fått förbättrad framkomlighet för gångtrafikanter. Del av Sparrmansvägen har fått separerade gång- och cykelbanor på bägge sidor.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Området för rad- och kedjehusbebyggelsen bestod tidigare av kuperad naturmark som var bullerstört från Sparmansvägen och tunnelbanan. På den andra tomten (Hydrografen 1) fanns tidigare en bensinstation med tillhörande parkering samt en grönyta med gräs och en del träd. Områdena har inte bedömts ha några större landskaps- eller rekreationsvärden, men projektet har bidragit till en kompensation för ianspråktagen grönyta.

Grönkompensationsåtgärder genomfördes genom en upprustning av en park, Galbacken, utmed Olaus Magnus väg. Parken öppnades upp genom att stora buskar togs bort. Istället anlades mindre buskar. Detta gör att parken synliggörs från Olaus Magnus väg. Även perenner anlades och nya träd planterades. Grusytor och gångvägar renoverades dessutom och en del nya soffor och papperskorgar anlades. I projektet installerades även strålkastarbelysning.

Påverkan på barn

Vid inriktningsbeslut gjordes bedömningen att projektet får en liten påverkan på barn och deras miljö. Området mellan Thunbergsgatan och Sparmansvägen är brant och ligger mellan befintliga vägar och tunnelbanan. Den andra fastigheten nyttjades tidigare som bensinstation.

Exploateringsområdet ligger i närheten av en skola, varför buller- och säkerhetsperspektiv varit viktiga frågor att beakta under byggtiden.

Ekonomi

Investering

De sammanlagda utgifterna uppgår till 42,9 mnkr till och med 2022-01-13. Uppskattningsvis återstår utgifter om maximalt 3 mnkr. Bland annat återstår en del gatuarbete, plantering av träd och lökar samt arbete med en slänt. Utgifterna avser främst ombyggnation av gator, flytt av ledningar samt ombyggnation av trappa. Befintliga gator inom området för exploateringen har rustats för främst bättre gång- och cykelstandard.

Marken har sålts. De sammanlagda inkomsterna uppgick till 120,7 mnkr för markförsäljning samt 5,6 mnkr i investeringsinkomster.

Utgifter (tom 2022-01-13)	Utfall	Budget enligt reviderat genomförandebeslut	Avvikelse
Kvartersmark	2,5 mnkr	1,5 mnkr	– 1 mnkr
Allmän platsmark	40,5 mnkr	45,1 mnkr	+ 4,6 mnkr
Inkomster (tom 2022-01-13)			
Markförsäljning	120,7 mnkr	93 mnkr	+ 27,7 mnkr
Vidarefakturerings ledning	5,6 mnkr	0 tkr	+ 5,6 mnkr
Vidarefakturerings övrigt	46,7 tkr	0 tkr	+ 46,7 tkr

Ökade försäljningsinkomster beror på högre markpriser vid försäljningstidpunkten.

I det reviderade genomförandebeslutet togs inga vidarefaktureringar upp och då ledningsarbeten genomförts samordnat har vidarefaktureringar skett.

Förseningar i tidplanen har påverkat stadens kostnader i projektet, men de ökade kostnaderna ligger inom ramen för projektets budget.

Projektet ger ett överskott till staden.

Drift

Drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområde som uppkommer till följd av genomförandet av projektet beräknas uppgå till 0,3 mnkr per år. Kapitalkostnaderna¹ uppgår till 1,6 mnkr per år.

Riskfaktorer

Följande risker har identifierats och hanterats under projektets gång.

- Kostnader för att bygga om gator och genomföra ledningsflyttar (inriktningsbeslut).
- Thunbergsgatan ligger i kuperad terräng och geotekniska förutsättningar bedömdes kunna påverka kostnaden för gatuombyggnationen (inriktningsbeslut).
- Stadens intäkter kan förändras under projektets gång eftersom exploateringsgraden är en preliminär bedömning (inriktningsbeslut)
- Trafikbuller från gator och tunnelbana (inriktningsbeslut)

Därutöver har förseningar i projektet hanterats.

Exploateringskontorets förslag

Kontoret föreslår att exploateringsnämnden godkänner slutredovisningen.

Slut