

HandläggareMilan Sofipour
08-508 264 26**Till**Exploateringsnämnden
2023-02-23

Inriktningsbeslut för bostäder på Sparrmansvägen inom fastigheten Hammarbyhöjden 1:1

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden godkänner förslag till inriktning och ger exploateringskontoret i uppdrag att fortsätta planering för projekt Sparrmansvägen upp till 3,6 miljoner kronor (inriktningsbeslut), som underlag för kommande genomförandebeslut.

Thomas Andersson
FörvaltningschefEleonor Eklind Forslin
AvdelningschefMaria Jäger
Enhetschef

Sammanfattning

Bergsundet Projekt Hammarbyhöjden AB, nedan kallat Bolaget, erhöll i december 2020 markanvisning för ca 85 lägenheter samt eventuella lokaler i bottenvåning, uppdelat på två områden längs Sparrmansvägen i Hammarbyhöjden genom en direktanvisning. Lägenheterna ska upplåtas med hyresrätt.

Marken avses upplåtas med tomträtt. Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

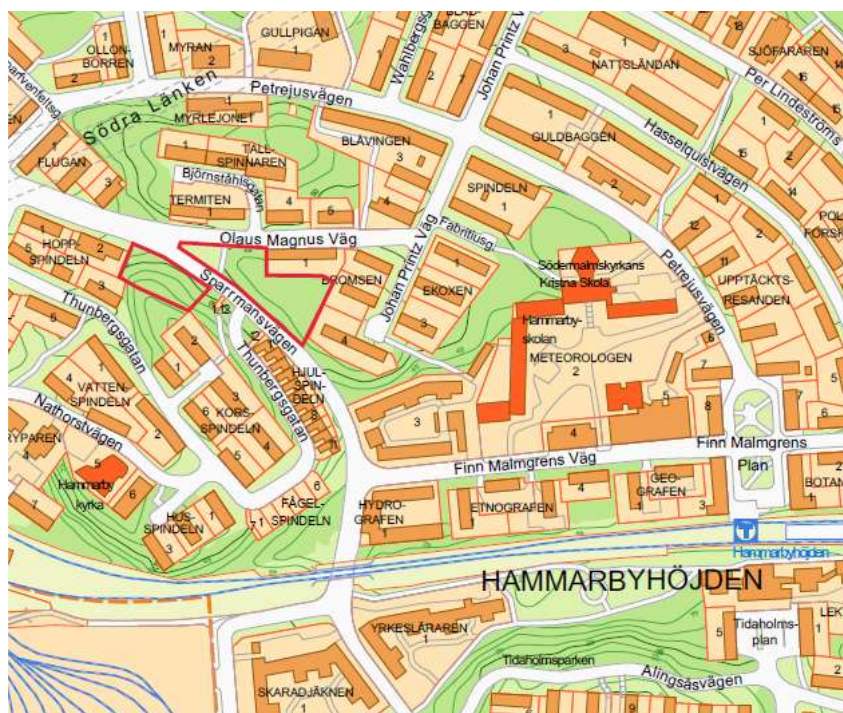
Exploateringskontoret
Projektutveckling SöderortFleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 264 26
Växel 08-508 276 00
milan.sofipour@stockholm.se
exploateringskontoret.expl@stockholm.se
Org nr 212000-0142
start.stockholm

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar positivt nettonuvärde om 11 miljoner kronor. De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 11 miljoner kronor. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 194 procent.

Kontoret ser positivt på projektet då nya hyresbostäder kan tillskapas nära kollektivtrafik och service.

Bakgrund

För stadsdelarna Hammarbyhöjden och Björkhagen finns ett program, godkänt 2016, som föreslår nya bostäder inom området norr om Sparrmansvägen. Genom att placera ny bebyggelse med aktiva bottenvåningar på platsen kan Sparrmansvägen utvecklas till ett stadsstråk. Kontoret har tillsammans med stadsbyggnadskontoret bedömt att även området söder om Sparrmansvägen kan provas för ny bostadsbebyggelse.



Karta med projektområdet markerat

Exploateringsnämnden markanvisade 2020-12-17 mark för 84 hyresrätter och en lokal till Bergsundet Projekt Hammarbyhöjden AB. Vidare tecknades ett tillägg om förlängt markanvisningsavtal om två år 2022-11-17.

Tidigare beslut

Markanvisning har genomförts och godkänts i exploateringsnämnden 2020-12-17.

Stadsbyggnadsnämnden har godkänt en start-pm för detaljplaneläggning 2021-12-09.

Ekonomiska konsekvenser för staden

Kontoret redovisar här de ekonomiska förutsättningarna för projektet enligt nuvärdesmetoden och vilka budgetkonsekvenser projektet medför.

Lönsamhetskalkyl enligt nuvärdesmetoden

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden tar hänsyn till kommande investeringar från och med beslutstillfället i löpande priser och beaktar de ekonomiska konsekvenserna för både investeringar, driftkostnader och intäkter.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar i detta tidiga skede positivt nettonuvärde om 11 miljoner kronor motsvarande 268 tusen kronor/ekvivalent lägenhet¹.

Marken kommer att upplåtas med tomträtt. Exploateringsgraden uppgår till 1,31.

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 11 miljoner kronor, varav 0,5 miljoner kronor är utgifter före år 2023, det vill säga redan nedlagda utgifter. Utgifterna avser främst ny- och ombyggnad av gata och park inklusive ledningsflyttar.

Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 255 tusen kronor i fast prisnivå. Detta är i jämförelse i linje med andra motsvarande projekt. Detta nyckeltal visar projektets nettoutgifter inklusive redan nedlagda utgifter. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 194 procent.

¹ Ekvivalent lägenhet motsvarar den sammanlagda tillkommande ytan (BTA) för bostäder, kommersiella lokaler etc. dividerat med 100 (en lägenhet motsvarar 100 kvm BTA).

All ekonomisk risk avseende byggaktörens del av projekteringen står bolaget för. Staden har risk för förgävesprojektering.

Budgetkonsekvenser

Investeringsbudget och försäljningsinkomster

Investeringsutgifterna för projektet beräknas till cirka 11 miljoner kronor. Det finns inga inkomster i projektet. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

Budgetkonsekvenser	Ack						
Investering	t.o.m.						
Mnkr	2022	2023	2024	2025	2026	Senare	Totalt
Utgifter inkl. förvärv (-)	-0,5	-1,7	-4,9	-3,6	-0,1	-0,2	-11,0
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Nettoutgift (-) /-inkomst	-0,5	-1,7	-4,9	-3,6	-0,1	-0,2	-11,0
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

Stadens utgifter/inkomster för exploatering bedöms kunna finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget för år 2023. Behov av medel för åren därefter får beaktas i exploateringsnämndens kommande budgetarbete.

Driftbudget

Projektet bedöms påverka stadens och exploateringsnämndens resultat enligt nedanstående tabell.

Budgetkonsekvenser							
Drift							
Mnkr	2023	2024	2025	2026	2027	Senare	Kom- mentar
Resultatpåverkan ExplN							
Löpande intäkter/kostnader	0,0	0,7	0,7	0,7	0,7	max 0,7	
Internränta	0,0	0,0	-0,4	-0,4	-0,4	max -0,4	
Avskrivningar	0,0	0,0	-0,2	-0,2	-0,2	max -0,2	år 2025
Reavinster/förluster	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	totalt 0
Summa resultatpåverkan nämnd	0,0	0,7	0,1	0,2	0,2		
Resultatpåverkan TRN+SDN							
Driftskostnader TRN+SDN	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	mellan 0 och 0	
Underhållskostnader trafiknämnden	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	mellan 0 och 0	
Summa resultatpåverkan TRN+SDN	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0		

Ekonomiska osäkerheter

Det finns faktorer som kan påverka utformningen och exploateringsgraden (se Risker och osäkerheter) vilket i sin tur påverkar ekonomin. Det är mycket svårt att i detta tidiga skede förutse stadens utgifter i projektet.

Slutsats-ekonomi

Projektets totala ekonomi bedöms kunna finansieras inom kontorets budget och bedöms i detta tidiga skede vara god.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Exploateringskontoret har bedömt projektet utifrån stadens vision, mål i stadens budget, översiktsplanen och övriga styrdokument. Det går att läsa mer om hur staden säkerställer måluppfyllnaden i tjänsteutlåtande för markanvisning Dnr E2020-04814.

Genomförandefrågor

Tidplan och kommande beslut

Projektet har en preliminär och en översiktlig tidplan. Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att pågå i cirka 24 månader. Mot bakgrund av detta planerar Bolaget sin byggstart till år 2024 och första inflyttning bedöms till år 2025.

Nästa beslutstillfälle infaller vid överenskommelse om exploatering, preliminärt kvartal 2, 2024. När överenskommelse om exploatering ska träffas med exploitören ska exploateringsnämnden fatta ett genomförandebeslut. Detta beräknas preliminärt ske kvartal 2, 2024.

Risker och osäkerheter

Den kuperade och bergiga terrängen gör att exploateringen medför omfattande sprängning. Nya anpassningar i terrängen, såsom bergsskärningar, måste omhändertas på ett godtagbart sätt.

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret anser att projektet har goda förutsättningar att ge ett välbehövligt tillskott av bostäder och arbetsplatser i ett bra kommunikationsläge, samtidigt som det kan öka både trivseln och tryggheten i området och bidra till en blandad stad.

Slut

Bilagor

1. Ortofoto
2. Markanvisningsavtal
3. Lönsamhetskalkyl och exploateringsnyckeltal