

Handläggare
Jenny Sederholm
08-508 264 18**Till**
Exploateringsnämnden
2023-04-20

Markanvisning för parkeringsgarage till Stockholm stads parkerings AB och badanläggning till fastighetsnämnden inom del av fastigheten Hammarbyhöjden 1:1 i Kärrtorp. Reviderat inriktningsbeslut

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för parkeringsgarage inom del av fastigheten Hammarbyhöjden 1:1 till Stockholms stads parkerings AB och ger exploateringskontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
2. Exploateringsnämnden anvisar mark för badanläggning inom del av fastigheten Hammarbyhöjden 1:1 till fastighetsnämnden och ger exploateringskontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
3. Exploateringsnämnden godkänner för sin del fortsatt utredning av förutsättningarna för exploatering inom Hammarbyhöjden 1:1 i Hammarbyhöjden och Kärrtorp samt föreslår att kommunfullmäktige godkänner den reviderade inriktningen av projektet och ger exploateringsnämnden, genom exploateringskontoret, i uppdrag att fortsätta utredningarna upp till 46,7 mnkr (reviderat inriktningsbeslut).

Exploateringskontoret
Projektutveckling SöderortFleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 264 18
Växel 08-508 276 00
jenny.sederholm@stockholm.se
exploateringskontoret.expl@stockholm.se
Org nr 212000-0142
start.stockholmThomas Andersson
FörvaltningschefEleonor Eklind Forslin
Avdelningschef

Jonas Norberg
Enhetschef

Sammanfattning

På Nytorps gärde, som gränsar till stadsdelarna Hammarbyhöjden, Kärrtorp och Björkhagen har exploateringsnämnden tidigare markanvisat totalt 615 bostäder, varav 310 bostadsrätter och 305 hyresrätter, tre förskolor, en idrottshall, en livsmedelsbutik, ett parkeringsgarage samt flera små lokaler i bottenvåningar. Markanvisningarna överensstämmer med planerna i det godkända programmet för Hammarbyhöjden och Björkhagen och är ett av de större utvecklingsområdena inom programmet.

Detaljplanen var på samråd under sommaren/tidig höst 2021. Detaljplanen beräknas ställas ut på granskning kvartal 3 2024.

I projektet ingår investeringsutgifter för utbyggnad av allmän platsmark.

Inom del av fastigheten Hammarbyhöjden 1:1 har exploateringsnämnden tidigare anvisat mark för bostäder, förskola och lokaler inom fastigheten Stenshuvud 4 till M2 Asset Management AB. M2 Asset Management AB valde innan planarbetets start att inte fortsätta sin medverkan i projektet och därmed utgår dessa delar.

Inom del av fastigheten Hammarbyhöjden 1:1 har exploateringsnämnden tidigare markanvisat en friliggande förskola till Skolfastigheter i Stockholm AB och en förskola i bottenvåning till Primula byggnads AB. Förskolebehovet har förändrats sedan planstart och det finns endast behov av en förskola inom detaljplaneområdet. Skolfastigheter i Stockholm ABs markanvisning löpte ut 2022-12-10 och har inte förlängts. Inte heller utvecklingen av Primula byggnads ABs förskola föreslås fortgå då möjlig gårdsyta bedöms bli relativt liten. Istället föreslås en förskola i bottenvåning inom kvarter G, se figur 3 nedan. Kvarter G är sedan tidigare markanvisad till Sveafastigheter bostad AB som föreslås ansvara för förskolebyggnationen. Förändringarna i förskolans placering har

stämmts av med stadsdelsförvaltningen och fastighetskontoret är informerade om förskoleplaneringen.

Exploateringsnämnden markanvisade 2019-12-12 en yta till Stockholms stads parkerings AB för parkeringsgarage. Då markanvisningsavtal inte tecknades föreslås nu istället en ny markanvisning till Stockholms stads parkerings AB för samma ändamål.

Fastighetskontoret har inkommit med en markanvisningsansökan avseende utveckling av Nytorpsbadet. Då badet ska genomgå en större renovering och upprustning önskar fastighetskontoret delta i detaljplanearbetet för att säkerställa att nödvändiga byggrätter, angöringslösningar, transportvägar och dylikt möjliggörs.

I ett tidigt skede i projektet var det svårt att uppskatta samtliga utgifter. Under planprocessen har flera fördjupade utredningar krävts och omarbetningar gjorts för att utveckla och förbättra planförslaget. Detta har medfört att projektet fördyrats. Även förväntade totala kostnader för projektet har ökat.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar positivt nettonuvärde om 102 miljoner kronor samt 77 miljoner kronor inklusive tidigare nedlagda utgifter och inkomster. De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 626,7 miljoner kronor varav ej aktiverbara utgifter 7 miljoner kronor och inkomsterna beräknas till cirka 12,5 miljoner kronor. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 115 procent.

Marken kommer att upplåtas med tomträtt vid byggnation av hyresrätter, parkeringsgarage och idrottshall samt säljas vid byggnation av bostadsrätter och förskola. Badanläggningen kommer fortsatt att nyttjas av fastighetsnämnden och idrottsnämnden.

Avstämning har skett med stadsledningskontoret.

Då projektet är utpekad i programmet för Hammarbyhöjden och Björkhagen är det väl förankrat såväl inom staden som med allmänheten. Kontoret anser att projektet har goda förutsättningar att ge ett välbehövligt tillskott av bostäder i ett bra kommunikationsläge, samtidigt som det kan öka både trivseln och tryggheten i området och bidra till en blandad stad.

Bakgrund

På Nytorps gärde, som gränsar till stadsdelarna Hammarbyhöjden, Kärrtorp och Björkhagen, pågår ett detaljplanearbete för exploatering av nya bostäder, lokaler i bottenvåning, livsmedelslokal, idrottshall, förskola och parkeringsgarage, se Figur 1 och 2.



Figur 1. Lokalisering Nytorps gärde som omsluts av Hammarbyhöjden, Björkhagen och Kärrtorp.



Figur 2. Ortofoto över Nytorps gärde med planområdet markerat i rött.

Exploateringsnämnden har 2018-12-10 och 2019-12-12 beslutat om markanvisningar enligt Tabell 1. Exploateringsnämnden beslutade att sammanlagt markanvisa 615 bostäder, varav 310 bostadsrätter och 305 hyresrätter, tre förskolor, en idrottshall, en livsmedelsbutik, ett parkeringsgarage samt flera små lokaler i bottenvåningar inom del av fastigheten Hammarbyhöjden 1:1 och Stenshuvud 4.

Markanvisningarna överensstämmer med planerna i det godkända programmet för Hammarbyhöjden och Björkhagen och utgör ett av de större utbyggnadsområdena inom programmet.

Tomträtthavaren för Stenshuvud 4 valde inför planstart att inte fortsätta sin medverkan i projektet. Denna del omfattande cirka 90 bostadslägenheter, en förskola om 6 avdelningar och eventuella lokaler i bottenvåning har därför utgått ur projektet.

Tabell 1. Markanvisningar i Nytorps gärde. Se Figur 3 längre ner för var respektive kvarter är beläget.

Tidigare benämning	Gällande benämning	Bolag	Markanvisat
A	A	Seniorgården AB	70 st seniorbostäder i hyresrätt, lokaler i bottenvåning. Tomträtt
B	B	Fastighetskontoret	Idrottshall
C	C	Stockholms kooperativa bostadsförening	80 st hyresrätter, lokaler i bottenvåning. Tomträtt
D	D	Primula byggnads AB	70 st bostadsrätter. Markförsäljning
E	E	Primula byggnads AB	35 st hyresrätter, förskola 6 avd (utgår enligt nuvarande förslag). Tomträtt
F	F	Sveafastigheter bostad AB	120 st hyresrätter, livsmedelsbutik, kommersiella lokaler. Tomträtt

F	F	Stockholms stads parkerings AB	Föreslås i detta utlåtande. Parkeringsgarage. Tomträtt
G	G	Sveafastigheter bostad AB	120 st bostadsrätter. Markförsäljning
H	I	Sveafastigheter utveckling AB	30 st bostadsrätter, lokaler i bottenvåning. Markförsäljning
I	-	M2 Asset Management AB	Utgått
K	H	Skolfastigheter i Stockholm AB	Förskola 8 avd (utgår enligt nuvarande förslag)
	Nytorpsbadet	Fastighetsnämnden	Föreslås i detta utlåtande. Utveckling av badet.

Detaljplanen har varit på samråd under sommaren/tidig höst 2021. Inför samrådet hade antalet lägenheter ökat och då föreslogs en utveckling med cirka 650 lägenheter, två förskolor, en idrottshall, lokaler för mindre verksamheter och en livsmedelsbutik. Förslaget visade en utveckling med 15 byggnader i fem våningar och två byggnader i 2-3 våningar. I det fortsatta detaljplanearbetet kommer förslaget att bearbetas ytterligare för att bland annat ta hänsyn till synpunkter i samrådet. En illustration av planförslaget, med gällande benämningar på respektive kvarter, visas i Figur 3.



Figur 3. Illustrationsplan av samrådsförslaget. Landskapslaget (2021).

Inom del av fastigheten Hammarbyhöjden 1:1 har exploateringsnämnden tidigare markanvisat en friliggande förskola till Skolfastigheter i Stockholm AB (nedan SISAB) och en förskola i bottenvåning till Primula byggnads AB (nedan Primula). Förskolebehovet har förändrats sedan planstart och det finns endast behov av en förskola inom detaljplaneområdet. Efter samrådet har därför olika möjligheter för placering av förskolan setts över. Förslagen har stämts av med stadsdelsförvaltningen.

Kvarter G behöver förskjutas i sidled och ges en förändrad struktur då en del av nuvarande placering av kvarter G måste tillgängliggöras för omhändertagande av skyfallsvatten. Det innebär att del av ytan där SISABs förskola var lokaliserad i samrådet föreslås nyttjas för bostäder. SISABs markanvisning löpte ut 2022-12-10 och har därmed inte förlängts. Inte heller utvecklingen av Primulas förskola i kvarter E föreslås fortgå då möjlig gårdsyta bedöms bli relativt liten. Istället föreslås en förskola i bottenvåning, med större gårdsyta än vad som kunnat uppnås i Primulas kvarter, i ett bearbetat bostadskvarter G. Utgångspunkten är att detta ska möjliggöra en i princip oförändrad exploateringsgrad i kvarter G trots den nya skyfallsytan samt en förskola. Arbete pågår fortfarande med skyfallsytan och utformning av kvarter G är inte klart ännu. Därför är exploateringsgraden en tidig uppskattning.

Sveafastigheter bostad AB föreslås ansvara för förskolebyggnationen. Stadsdelsförvaltningen har önskat att förskolan drivs i kommunal regi. Det innebär att fastighetsnämnden köper förskolan för att stadsdelsförvaltningen sedan ska kunna hyra lokalerna av dem. Fastighetskontoret är informerade om önskemålet och stadsdelsförvaltningen fortsätter dialogen med fastighetskontoret. Stadsdelsförvaltningen och fastighetskontoret ska involveras i den fortsatta dialogen med byggaktören.

De ursprungliga markanvisningsavtalen har förlängts med samtliga exploatörer förutom M2 Asset Management AB som valde att inte delta i projektet. Den senaste förlängningen (förlängning 2) skedde i december 2022 och avsåg markanvisningar som beslutades i exploateringsnämnden 2018, med undantag för SISABs markanvisning som inte förlängdes en andra gång. Även en andra förlängning av de markanvisningar som beslutades 2019 kommer att krävas då planarbetet förskjutits i tid. Denna förlängning förväntas ske i december 2023.

Exploateringsnämnden markanvisade 2019-12-12 en yta till Stockholms stads parkerings AB för parkeringsgarage. Då markanvisningsavtal inte tecknades föreslås nu istället en ny direktanvisning till Stockholms stads parkerings AB för samma ändamål.

Fastighetskontoret har inkommit med en markanvisningsansökan avseende utveckling av Nytorpsbadet. Då badet ska genomgå en större renovering och upprustning önskar fastighetskontoret delta i detaljplanarbetet för att säkerställa att nödvändiga byggrätter, angöringslösningar, transportvägar och dylikt möjliggörs. Området som avses markanvisas för badändamål används redan idag för badändamål och är enligt nu gällande detaljplan avsett för idrottsändamål.

I inriktningsbeslutet godkändes utredningar upp till 23 mnkr varav drygt 8 mnkr av detta innefattade tidigare nedlagda kostnader inom programmet för Hammarbyhöjden-Björkhagen. De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknades till ca 513 mnkr. Försäljningsinkomsterna beräknades till 643 mnkr. Utgifterna i projektet har sedan inriktningsbeslutet ökat, bland annat på grund av ökad komplexitet och behov av fler utredningar. Exempelvis har flertalet iterationer, bearbetningar och fördjupade utredningar kopplat till skyfall krävts. Med denna

bakgrund föreslås ett reviderat inriktningsbeslut som godkänner utredningsutgifter till och med genomförandebeslut om totalt 46,7 miljoner kronor. De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå har också ökat och beräknas till cirka 626,7 miljoner kronor. Inkomsterna beräknas till cirka 12,5 miljoner kronor.

De högre kostnaderna beror bland annat på ökad komplexitet i projektet och behov av flera utredningar. Nytorps gärde har en komplex skyfallssituation och stort fokus har lagts på hur detta kan hanteras. Skyfallssituationen behöver hanteras i ett tidigt skede eftersom andra förutsättningar i detaljplanen behöver anpassas utifrån vald lösning. Flera skyfallsytor, gestaltade på olika sätt, är nödvändiga för att möjliggöra exploatering.

I samrådsförslaget hade en av de nödvändiga skyfallsytorna placerats inom fastigheten Dalen 2 som ägs av Region Stockholm. Då ytan är viktig för sjukhusets egen dagvatten- och skyfallshantering samt för sjukhusets fortsatta expansion har det i samrådsförslaget föreslagna markintrånget för skyfallsändamål utgått. Istället föreslås en skyfallsyta mellan kvarter F och G, vilket innebär att dessa kvartersstrukturer och omkringliggande allmän plats behöver bearbetas. Det innebär också att skyfallsutredningen behöver bearbetas ytterligare för att säkerställa att nödvändig volym kan omhändertas. Kvarter G kommer till följd av detta att få en annan struktur.

Antalet kvadratmeter bruttoarea har också förändrats sedan ursprungligt inriktningsbeslut. Bland annat har en byggaktör, som tidigare nämnts, valt att avsluta sin medverkan i planprocessen. Kvarter I föreslås efter samrådet att sänkas en våning vilket också påverkar bruttoarean. Därutöver har övriga kvarter bearbetats vilket också påverkat exploateringen. En jämförelse mellan antal kvadratmeter bruttoarea i inriktningsbeslutet och reviderat inriktningsbeslut illustreras i Tabell 2. Exploateringsgraden i kvarter G är beroende av utformning av skyfallsytan. Nödvändig skyfallsvolym vatten måste kunna omhändertas och bruttoarean i detta kvarter är därför en grov uppskattning. Även bruttoarean i kvarter I efter den föreslagna sänkningen med en våning är i det här skedet en uppskattning.

Tabell 2. Jämförelse kvm BTA inriktningsbeslut och reviderat inriktningsbeslut

	Inriktningsbeslut 2018-12-10	Reviderat inriktningsbeslut 2023-04-20
Kvm BTA Bostäder	63 200	54 445
Kvm BTA Kommersiellt	10 600	6 890
Totalt	73 800	61 335

Projektet påverkar även andra förvaltningar och bolag inom staden. Nedan listas större påverkansområden.

- Fastighetsnämnden - köp av förskolan Sveafastigheter utveckling AB bygger i kvarter G
- Stockholms Stads Parkerings AB - gemensamt garage som kommer att nyttjas för parkeringsköp
- Fastighetsnämnden - byggnation av ny idrottshall
- Fastighetsnämnden - utveckling och renovering av Nytorpsbadet
- SISAB - rivning av befintlig idrottshall

Tidigare beslut

Exploateringsnämnden har 2018-12-10 och 2019-12-12 beslutat om markanvisningar enligt redovisning i Tabell 1.

Exploateringsnämnden har 2018-12-10 för sin del godkänt ett inriktningsbeslut för fortsatta utredningar om 23 mnkr.

Kommunfullmäktige har 2019-05-06 beslutat att exploateringsnämnden medges rätt att fortsätta utredningar upp till och med 23 mnkr.

Start-pm för planläggning av berört markanvisningsområde beslutades av stadsbyggnadsnämnden 2018-03-22. Planprocessen pågår för närvarande och detaljplanen var på samråd 1 juni - 13 september 2021. En redovisning av samrådet och ställningstagande inför granskning av förslag till detaljplan beslutades i stadsbyggnadsnämnden 2022-10-20.

Markanvisning

Stockholms stads parkerings AB föreslås markanvisas för parkeringsgarage i enlighet med utlåtande i exploateringsnämnden 2019-12-12. Markanvisningen avser ett område under mark i kvarter F och ovan parkeringsgaraget är Sveafastigheter bostad AB markanvisade, se Figur 4 och 5. I

parkeringsgaraget kommer parkeringsköp att tillämpas av flera av bostadsbyggaktörerna. Exakt antal parkeringsplatser är därför beroende av parkeringstal och antal lägenheter i de kvarter som ska tillämpa parkeringsköp. Detta följs upp under den fortsatta planprocessen. Parkeringsgaraget upplåts med tomträtt till en kostnad av 1200 kronor/bilplats.

Expertrådet kommer att behandla ärendet 2023-04-13 (dnr E2022-04874).

Fastighetsnämnden föreslås markanvisas för utveckling av Nytorpsbadet, se Figur 4 och 5. Utvecklingen föreslås ligga inom samma yta som idag nyttjas för bad. Exploaterings innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.



Figur 4. Ungefärlig markanvisningsyta för Stockholms stads parkerings AB i blått. Nytorpsbadet och ungefärlig markanvisningsyta för Fastighetsnämnden markerad i rött.



Figur 5. Ortofoto med Nytorpsbadet och ungefärlig markanvisningsyta för fastighetsnämnden markerad i rött. Stockholms stads parkerings ABs markanvisningsyta ungefärligt markerad i blått.

Markanvisning sker enligt de principer som kommunfullmäktige beslutat om i stadens markanvisningspolicy. Markanvisningen gäller under två år från nämndens beslut. Stockholms stads parkerings AB ges en tomträttsupplåtelse. Fastighetsnämnden föreslås fortsatt nyttja den planlagda idrottsmarken för badanläggningen enligt fastställda rutiner inom staden.

Kontoret tecknar markanvisningsavtal med Stockholms stads parkerings AB enligt detta utlåtande. Innehållet i markanvisningsavtalet följer överlag de normala villkoren. Med fastighetsnämnden tecknas ett samarbetsavtal som överlag innehåller liknande krav som ett markanvisningsavtal. I samarbetsavtalet framgår att exploateringsnämnden markanvisar badytan till fastighetsnämnden.

Ekonomiska konsekvenser för staden

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

Nuvarande kalkyl är framtagen med de markpriser som avtalats i markanvisningsavtalen, men omräknat till aktuell prisnivå i december 2022/januari 2023. För bostäder innebär detta ett pris mellan 18 511 – 20 694 kr/m² ljus BTA och för lokaler ett pris mellan 3672 – 4541 kr/m² BTA.

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.

Inför det reviderade inriktningsbeslutet har en uppdaterad lönsamhetskalkyl enligt nuvärdesmetoden tagits fram. Denna redovisar (vid reviderat inriktningsbeslut) positivt nettonuvärde om 102 miljoner kronor motsvarande 167 tusen

kronor/ekvivalent lägenhet¹. Nettonuvärdet inklusive tidigare nedlagda utgifter och inkomster redovisar ett positivt värde om 77 miljoner kronor, motsvarade 125 tusen kronor/ekvivalent lägenhet¹. Tabell 3 redovisar en jämförelse mellan ursprungligt inriktningsbeslut och reviderat inriktningsbeslut.

Tabell 3. Jämförelse inriktningsbeslut och reviderat inriktningsbeslut

	Inriktningsbeslut 2018-12-10	Reviderat inriktningsbeslut 2023-04-20
Inriktningsbeslut	23 mnkr	46,7 mnkr
Uppskattade sammanlagda utgifter	513 mnkr	626,7 mnkr
Inkomster (ej försäljning)	0 mnkr	12,5 mnkr
Nettonuvärde	250 mnkr	102 mnkr
Nettonuvärde inkl tidigare nedlagda kostnader	-	77 mnkr
Nettonuvärde per lägenhet	338 tkr	125 tkr inkl tidigare nedlagda utgifter/inkomste
Täckningsgrad inkl tidigare nedlagda kostnader	159 %	115 %

Marken kommer att upplåtas med tomträtt vid hyresrätter, parkeringsgarage och idrottshall samt säljas vid bostadsrätter och förskola. Upplåtelse av mark för badanläggningen hanteras enligt fastställda rutiner i kommunfullmäktige. Exploateringsgraden uppgår till 2,41.

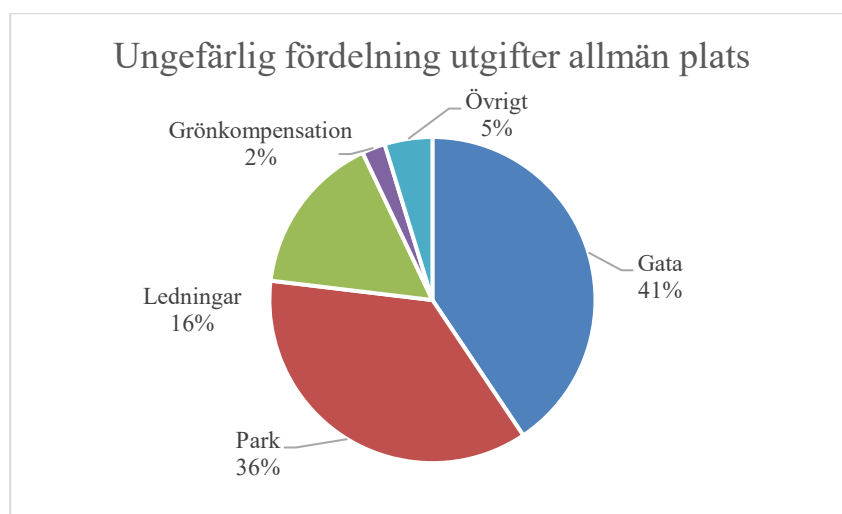
De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 626,7 miljoner kronor, varav 25,3 miljoner kronor är utgifter före år 2023, det vill säga redan nedlagda utgifter. Andel ej aktiverbara utgifter uppgår till 7 miljoner kronor. Investeringsinkomsterna beräknas till cirka 12,5 miljoner, varav huvuddelen utgörs av vidarefaktureringskostnader kopplade till ledningsarbeten. Försäljningsinkomster som avser

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

markförsäljning beräknas till 537,7 miljoner kronor och reavinsten beräknas uppgå till 530,6 miljoner kronor.

Projektets investeringsutgifter består i huvudsak av åtgärder i allmän platsmark i form av anläggande ny- och ombyggnation av gator i bebyggelseområdet, parkinvesteringar för utveckling av Nytorps gårde, ledningsflyttar och anläggande av en aktivitetsyta som även är en av de föreslagna platserna för omhändertagande av skyfall. Därutöver tillkommer investeringar för att även omhänderta skyfallsvatten på andra nödvändiga platser i detaljplaneområdet.

Nya gator och gång- och cykelvägar samt ombyggnation av befintliga gator, gång- och cykelvägar i enlighet med planförslaget står för en stor del av investeringsutgifterna. Åstorpsringen kommer att rätas ut och omformas för att upplevas mer som en stadsgata. Ett nytt torg planeras i anslutning till kvarter F. På Nytorps gårde planeras för flertalet nya aktiviteter, lektyr, stråk med mera. Även entréerna till gårdet kommer att förstärkas och tydliggöras. Mellan kvarter A och kvarter B planeras en nedsänkt aktivitetsyta som fungerar som en skyfallsyta men gestaltas för spontanaktivitet. Utöver skyfallshantering krävs också dagvattenhantering. Markförstärkningsåtgärder kommer också att genomföras för att möjliggöra den föreslagna utbyggnaden. Exploateringsutgifterna i allmän platsmark fördelas ungefär enligt Figur 6.



Figur 6. Ungefärlig fördelning av utgifter i allmän plats.

I det fortsatta systemhandlingsarbetet kommer utredningar inom många olika discipliner att genomföras. De större områdena är uppskattningsvis landskap, trafik, geoteknik och skyfall.

Därutöver tillkommer utredningar kopplat till dagvatten, hydrogeologi, förorenad mark, ledningssamordning, belysning, kalkyl samt övrigt ej uppräknat.

Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 761 tusen kronor i fast prisnivå. Detta är i jämförelse med andra motsvarande projekt högre då projektet har stora utgifter i allmän platsmark för att iordningsställa området för föreslagen utveckling. Nytorps gårde är exempelvis en lågpunkt för ett större område vilket innebär att projektet ska kunna omhänderta skyfallsvatten från en stor geografisk yta. Detta nyckeltal visar projektets nettoutgifter inklusive redan nedlagda utgifter. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 115 procent.

All ekonomisk risk avseende byggaktörernas del av projekteringen står bolagen för. Staden har risk för förgävesprojektering.

Stadens andra förvaltningar kommer att ha investeringar i samband med projektet. Dessa inryms inte i budgeten för exploateringsnämndens projekt och finns således inte inkluderade i den framtagna lönsamhetskalkylen. Investeringsutgifter för idrottsanläggning (idrottshall) beräknas uppgå till 231,8 miljoner kronor. I denna utgift ingår rivning av den befintliga idrottshallen. En sammantagen investeringsanalys för staden som inkluderar även dessa utgifter innebär utgifter om 858,5 miljoner kronor, varav 626,7 miljoner kronor är exploateringsnämndens utgifter (inklusive redan nedlagda utgifter). Lönsamhetskalkyl enligt nuvärdesmetoden för projektet inklusive idrottshallen redovisar i detta skede negativt nettonuvärde om 96 miljoner kronor inklusive tidigare nedlagda utgifter och inkomster. Idrottshallen ska betjäna boende i hela stadsdelen och inte endast de nya boende som detta projekt genererar.

Den grusplan som idag finns på Nytorps gårde kommer att tas bort i och med exploateringen och ersätts inte inom projektet. Istället kommer andra aktiviteter på gårdet att prioriteras.

Budgetkonsekvenser

Investeringsbudget och försäljningsinkomster

Investeringsutgifterna för projektet beräknas till cirka 626,7 miljoner kronor och investeringsinkomsterna till cirka

12,5 miljoner kronor i löpande prisnivå. 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 (-)	-25,3	-11,9	-8,7	-3,7	-26,1	-551,0	-626,7
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	12,5	12,5
Nettoutgift (-) /-inkomst	-25,3	-11,9	-8,7	-3,7	-26,1	-538,5	-614,1
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	537,7	537,7

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	0,0	0,0	0,0	0,0	max 7,1	
Ej aktiverbara utgifter/inkomster netto*	0,0	0,0	0,0	0,0	-4,0	-1,0	
Internränta	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -13,1	
Avskrivningar	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -15,2	år 2034
Reavinster/förluster	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	530,6	totalt
Icke offentliga bidrag upplösning	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	530,6
Exploateringsbidrag upplösning	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
Exploateringsbidrag internränta	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
Summa resultatpåverkan nämnd	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0		
Resultatpåverkan TRN+SDN							
Driftskostnader TRN+SDN	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	mellan 0 och - 0,7	
Underhållskostnader trafiknämnden	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	mellan 0 och - 0,7	
Summa resultatpåverkan TRN+SDN	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0		

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden beräknas efter genomförandet uppgå till cirka 1,4 miljoner kronor. Ej aktiverbara utgifter uppgår till 7 miljoner kronor. Internränta och avskrivningar (kapitalkostnaderna) för exploateringsnämnden beräknas uppgå till cirka 28,3 miljoner kronor det första året och minskar därefter något genom avskrivningar. Intäkterna för

tomträttsavgälder beräknas till cirka 7,1 miljoner kronor per år. Reavinsten beräknas uppgå till 530,6 miljoner.

Ekonomiska osäkerheter

Det finns en rad faktorer som kan påverka utformningen och exploateringsgraden (se Risker och osäkerheter). Det är mycket svårt att i detta skede förutse stadens utgifter i projektet. Under den fortsatta processen och vid fortsatt projektering kommer stadens arbeten och investeringar i allmän platsmark tydliggöras ytterligare.

Den största ekonomiska risken bedöms i dagsläget vara förändringar i marknadsförutsättningarna.

En förändring av markpriserna kan ge stor påverkan på projektets lönsamhet. En känslighetsanalys har genomförts för att se över hur förändrade markpriser samt hur förändrade markpriser i kombination med en utgiftsökning för investeringar i allmän plats påverkar projektet.

De ekonomiska osäkerheterna i projektet kommer löpande att bevakas och följas upp. Vid behov kommer revideringar i projektförslaget att behöva genomföras såsom exempelvis förändringar i ambitionsnivån avseende investeringar i allmän platsmark, dialog med byggaktörer gällande byte från tomträttsupplåtelse till markförsäljningar och liknande. Detta kommer i förekommande fall föreslås och redovisas vid det kommande genomförandebeslutet.

Slutsats-ekonomi

Projektets ekonomi bedöms vara godtagbar, men föreslagna investeringar behöver regelbundet ses över. Vid ursprungligt inriktningsbeslut bedömdes ekonomin vara god, men då mer omfattande investeringar krävs i allmän platsmark än vad som bedömdes vid det tillfället och en bostadsrättsaktör, som skulle inbringa en försäljningsinkomst till staden, utgått har projektets marginaler minskat.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Exploateringskontoret har bedömt projektet utifrån stadens vision, mål i stadens budget, översiktsplanen och övriga styrdokument. Detta beskrivs utförligt i ursprungligt inriktningsbeslut och markanvisningarna som behandlades i exploateringsnämnden 2018-12-10 och 2019-12-12.

De mål som projektet i ursprungliga beslut bedömdes uppfylla handlade om markanvisningsmål under 2018 och 2019, olika upplåtelseformer, markanvisningar i enlighet med 2013 års Stockholmsförhandling, planering för ett ökat cyklande, byggande i gott kollektivtrafikläge och minskat behov av bil i nyproducerade lägenheter. Därutöver bedömdes också mål i enlighet med översiktsplanen uppfyllas. Dessa var möjliggörande av värdeskapande kompletteringar, tillvaratagande av långsiktig stadsutvecklingspotential, utveckla Nytorps gårde som stadsdelspark och mötesplats genom fler idrottsanläggningar och verksamheter samtidigt som fler bostäder kan byggas och den stora och öppna parkdelen i mitten av parken utvecklas med fler aktiviteter för besökare i alla åldrar samt öka orienterbarheten inom stadsdelen med sammanhängande gång- och cykelvägar.

Om projektet istället relateras till 2023 års mål överensstämmer det även med flera av dessa mål.

- mångfald av upplåtelseformer
- planera för ett ökat cyklande och beakta behovet av cykelparkeringar
- byggande i goda befintliga kollektivtrafiklägen samt lägen där planering av nya kollektivtrafikförbindelser pågår ska prioriteras
- minska behovet av bil i nyproducerade lägenheter
- använd den centrala stadens attraktionskraft (öp)
- möjliggör värdeskapande kompletteringar (öp)
- tillvarata långsiktig stadsutvecklingspotential (öp)

Ett antal nya arbetsplatser kommer att tillskapas i och med att en ny förskola planeras, en livsmedelsbutik, lokaler i bottenvåning etc.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Åtgärder för att kompensera ianspråktagen grönyta kommer fortsatt att utredas under planprocessen. I Figur 6 har det tidigare illustrerats ungefär hur stor andel, ca 2 %, av investeringarna i allmän platsmark som grönkompensation står för.

Hållbarhetskrav

Fastighetsnämnden och Stockholm Parkering åtar sig att uppfylla kraven enligt "Hållbarhetskrav vid byggande på stadens mark i Stockholm".

Tidigare markanvisade aktörer har också åtagit sig att uppfylla hållbarhetskrav.

Tillgänglighet

Tillgänglighet kommer fortsatt att ses över i planprocessen. En stor del av planområdet är flackt, men exempelvis Åstorpsringens södra del har en lutning på över 5 %. Majoriteten av befintliga gång- och cykelvägar i området klarar tillgänglighetskravet.

Påverkan på barn

Projektet kommer att påverka barn och en integrerad barnkonsekvensanalys har tagits fram. Utredningen bedömer att planförslaget främst ger positiva konsekvenser för barn och unga. Det finns goda möjligheter att öka tryggheten eftersom fler personer kommer att röra sig i området. Barn och unga kan på ett trafiksäkert sätt röra sig mellan målpunkter. Friktan minskar dock i och med exploateringen. Under byggtiden behöver hänsyn tas till barn och unga.

Jämställdhet

Ett jämställdhetsperspektiv ska finnas med tidigt i planeringen i syfte att synliggöra och analysera vilka konsekvenser projektet får för kvinnor och män, flickor och pojkar. I samrådsplanbeskrivningen (Dnr 2016-20960) beskrivs att ett genomförande av detaljplanen bedöms ha en positiv inverkan på jämställdheten. Fler mötesplatser tillskapas och gång- och cykelstråk förbättras vilket kan öka tryggheten. Det ges bättre förutsättningar för lokal handel och service. Aktiviteter på gårdet utvecklas särskilt med fokus på flickor i åldern 13-20 år för att öka jämställdheten.

Konstnärlig utsmyckning

I detta projekt redovisas medel och konstnärlig gestaltning i genomförandebeslutet. Ett samarbete med Stockholm konst har initierats i samband med start av stadens systemhandling.

Genomförandefrågor

Tidplan och kommande beslut

Projektet har en preliminär och en översiktlig tidplan. Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att pågå i ytterligare cirka 23 månader. Mot bakgrund av detta bedöms byggstart för bostäderna kunna ske omkring år 2029 och första inflyttning bedöms till år 2031. Byggstart på allmän platsmark planeras till omkring år 2027. En jämförelse mellan tidplan i

ursprungligt inriktningsbeslut 2018-12-10 och reviderat inriktningsbeslut 2023-04-20 presenteras i Tabell 4.

Tabell 4. Jämförelse i tidplan

	Inriktningsbeslut 2012-12-10	Reviderat inriktningsbeslut 2023-04-20
Genomförandebeslut	Q4 2021	Q1 2025
Antagande detaljplan	Q4 2021	Q1 2025
Byggstart allmän plats	2022	2027
Byggstart bostäder	2022	2029
Första inflyttning	2024	2031
Färdigbyggt	2028	2033

Nästa beslutstillfälle för exploateringsnämnden infaller vid genomförandebeslut, preliminärt kvartal 1 år 2025. När överenskommelse om exploatering ska träffas med exploatörerna ska exploateringsnämnden godkänna och kommunfullmäktige fatta ett genomförandebeslut. Detta beräknas preliminärt ske kvartal 1 år 2025.

Risker och osäkerheter

Ett flertal risker och osäkerheter (utöver de ekonomiska som redovisats separat) har i tidigare beslut bedömts föreligga. Dessa har hanterats och kommer att hanteras löpande även under den fortsatta processen. De risker och osäkerheter som konstaterades vid de tidigare besluten bedöms fortsatt vara aktuella och redovisas i sin helhet i de tidigare besluten.

- Överklagande av projektet
- Skyfall och dagvattenhantering
- Markförhållanden och grundvatten
- Markpriser
- Bygglogistik, teknisk försörjning och tidplan

Kommunikation

Förutom exploateringsnämnden påverkar detta projekt även fastighetsnämnden, utbildningsnämnden, idrottsnämnden, Skarpnäcks stadsdelsnämnd och trafiknämnden.

När detta ärende skickas till exploateringsnämnden skickas det också ut till ledamöterna i Skarpnäcks stadsdelsnämnd.

Då projektet bedöms medföra en utgift över 50 miljoner kronor har avstämning skett med stadsledningskontoret.

Kontorets sammanfattande bedömning

En utveckling av Nytorps gärde följer översiktsplanen och programmet för Hammarbyhöjden och Björkhagens visioner om den centrala stadens utvidgning. Kontoret anser att projektet har goda förutsättningar att ge ett välbehövligt tillskott av bostäder i ett bra kommunikationsläge.

Då projektet är utpekat i programmet för Hammarbyhöjden och Björkhagen är det väl förankrat såväl inom staden som med allmänheten. Kontoret anser att projektet har goda förutsättningar att ge ett välbehövligt tillskott av bostäder i ett bra kommunikationsläge, samtidigt som det kan öka både trivseln och tryggheten i området och bidra till en blandad stad.

Slut

Bilagor

1. Lönsamhetskalkyl och exploateringsnyckeltal
2. Skuggkalkyl (sammantagen investeringsanalys för staden)