



Malén Wasting  
Avdelningen för projektutveckling  
Telefon: 08-508 263 52  
malen.wasting@expl.stockholm.se

Till  
Exploateringsnämnden 2010-05-20

## **Radhus och flerfamiljhus inom del av fastigheten Hammarbyhöjden 1:1 och fastigheten Hydrografen 1 i Hammarbyhöjden. Inriktningsbeslut**

### **Förslag till beslut**

1. Exploateringsnämnden godkänner projektet och ger kontoret i uppdrag att fortsätta med utredning av förutsättningarna för detta.

Krister Schultz

Gunnar Jensen

Larisa Freivalds

### **Sammanfattning**

F R Byggmästargruppen AB och Sandellsandberg Fastigheter AB erhöll markanvisning för bostäder inom fastigheten Hydrografen 1 och del av Hammarbyhöjden 1:1 den 14 februari 2008. Småa AB erhöll markanvisning för bostäder 12 juni 2008.

Dessa två markanvisningar kommer att inrymmas inom samma detaljplan. Stadsbyggnadsnämnden tog beslut om start-PM 25 mars 2010.

Kontoret bedömer att projektet har goda förutsättningar att skapa en god bostadsmiljö och bli en naturlig förtätning av stadsdelen. Projektet innebär investeringsutgifter om ca 35,7 mnkr och försäljningsintäkter på 97,7 mnkr och bedöms inte innebära några större risker för staden.

Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att exploateringsnämnden tar ett inriktningsbeslut omfattande investeringsutgifter om ca 35,7 mnkr i ärendet och ger kontoret uppdrag att fortsätta utredningsarbetet.

## Bakgrund och tidigare beslut

### Översiktskarta

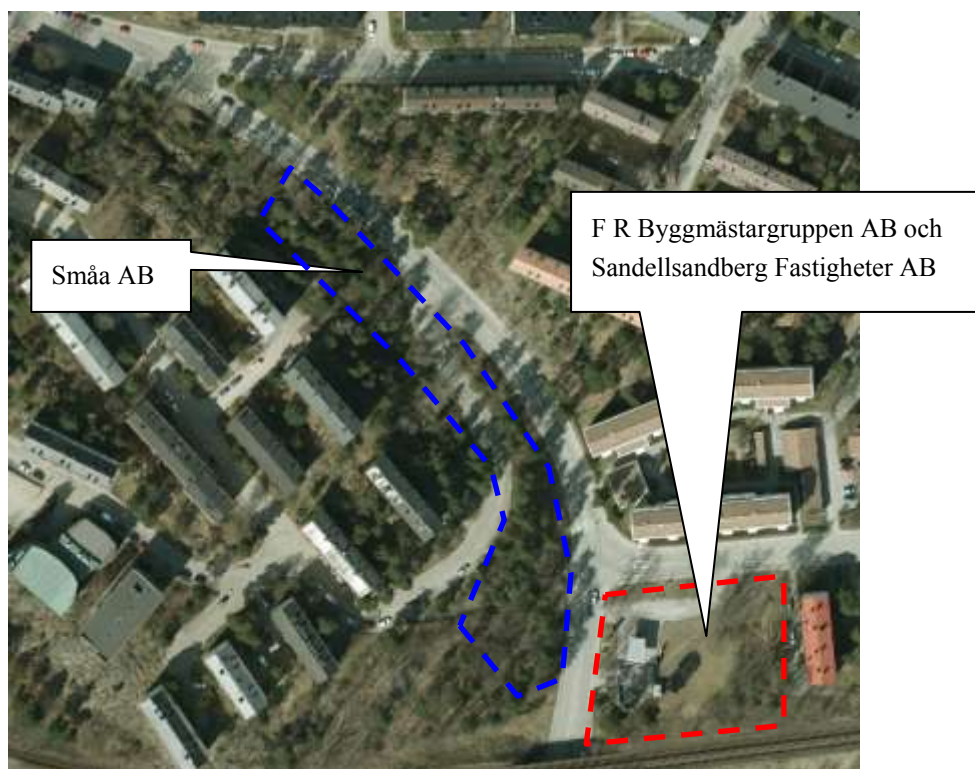


Exploateringskontoret har i november 2007 anordnat en markanvisningstävling för bostäder inom fastigheten Hydrografen 1 och del av Hammarbyhöjden 1:1 i Hammarbyhöjden, gällande markpris för ny bostadsbebyggelse. Högsta anbudet lämnades in gemensamt av F R Byggmästargruppen AB och Sandellsandberg Fastigheter AB. De fick en markanvisning av exploateringsnämnden 14 februari 2008. Expertrådet behandlade ärendet den 6 februari 2008.

Småa AB inkom med en ansökan om markanvisning för flerfamiljshus och radhus. De fick en markanvisning av exploateringsnämnden den 12 juni 2008. Expertrådet behandlade ärendet den 4 juni 2008.

Dessa markanvisningar kommer att hanteras inom samma detaljplan. SBN har godkänt en start-pm för detaljplaneläggning den 25 mars 2010.

### *Ortofoto*



Markområdet om ca 3000 kvm invid Sparrmansvägen och Finn Malmgrensväg är markerat med röda streckade begränsningslinjer på bilden ovan. Marken bedöms kunna inrymma ca 40 lägenheter i 3-4 våningar. Byggherre är F R Byggmästargruppen AB och Sandellsandberg Fastigheter AB. Området är idag planlagt för en bensinstation och för naturändamål.

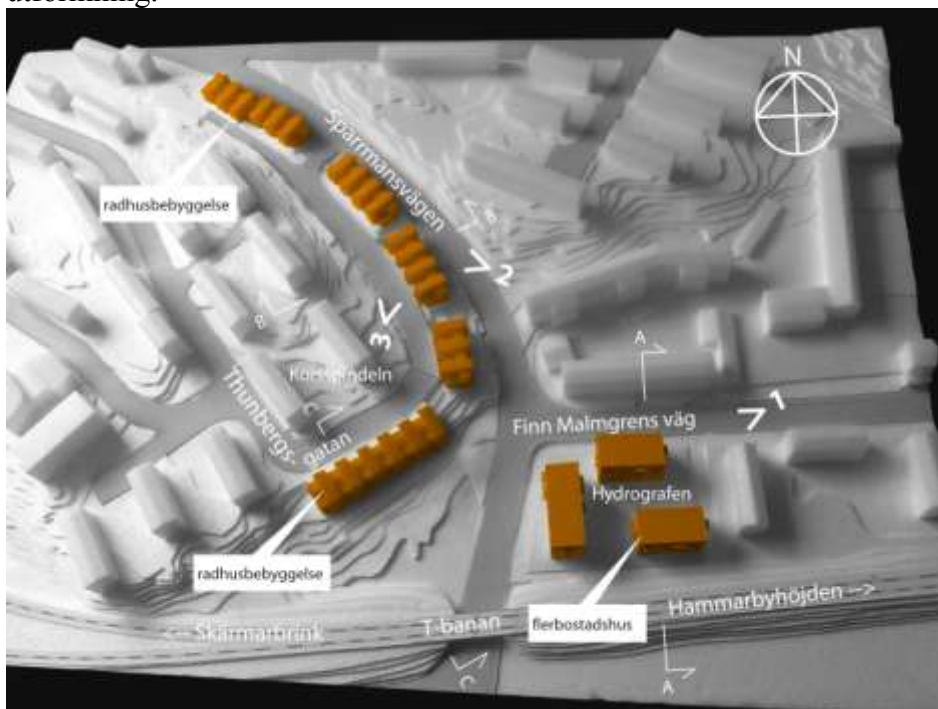
Markområdet om ca 4800 kvm längs Sparrmansvägen och Thunbergsgatan är markerat med blå streckade begränsningslinjer på bilden ovan. Byggherre är Småa AB. Marken bedöms kunna inrymma ca 23 radhus. Området är planlagt för trafik- och parkändamål. Sparrmansvägen är utpekad som regional cykelväg.

Nästa beslutstillfälle för exploateringsnämnden infaller när köpeavtal ska träffas med exploitören och exploateringsnämnden ska fatta ett genomförandebeslut, preliminärt 2:a kvartalet, 2011.

## Utbyggnadsförslag

Förslaget innehåller nybyggnation av ca 23 radhus upplåtna med bostadsrätt/äganderätt samt ca 40 lägenheter i flerbostadshus upplåtna som hyresrätt alternativt bostadsrätt. I samband med exploatering kommer Thunbergsgatans läge att justeras och delar av Finn Malmgrensväg och Sparrmanvägen byggs om till en mer stadsmässig gata.

Exploaterings innehåll och utformning kommer att prövas i sedvanlig ordning i detaljplaneprocessen. Skisserna i förslaget visar i stora drag projektets utformning.



*Arbetsmodell m. förtydliganden*

## Genomförande och tidplan

Projektet har en preliminär och översiktlig tidplan. Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att pågå i ca 1 år.

Preliminär tidplan:

- Plansamråd 3:e kvartalet 2010
- Utställning 1:a kvartalet 2011
- Laga kraft 2:a kvartalet 2011
- Ledningsflytt 2011-2012
- Ombyggnation av gator 2012
- Byggstart byggherrar tidigast sommaren 2012
- Första inflytt år 2014

## Risker och osäkerhetsfaktorer

Exploateringen innebär kostnader för staden i form av ombyggnad av delar av Thunbergsgatan, Finn Malmgrensväg och Sparrmansvägen, allmän trappa för gående samt flytt av ledningar.

De osäkerhetsfaktorer vilka finns inom projektet är kostnaderna för att bygga om gatorna och ledningsflytt. Thunbergsgatan ligger i kuperad terräng vilket innebär att geotekniska förutsättningarna kan komma att påverka kalkylen för ombyggnad av gatan. Stadens intäkter kan förändras under planprocessen eftersom exploateringsgraden är en preliminär bedömning om vad som kan byggas inom de markanvisade områdena.

En annan osäkerhetsfaktor för projektet är frågan om trafikbuller från gatorna och från tunnelbanan.

## Inriktningsbeslut

Investeringsanalysen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar i detta tidiga skede ett positivt nettonuvärde om 56 mnkr motsvarande 888 tkr/ekvivalent lägenhet<sup>1</sup>. Marken kommer att säljas. De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till ca 35,7 mnkr. Stadens utgifter i projektet är huvudsakligen ombyggnation av Thunbergsgatan, Sparrmansgatan och Finn Malmgrensväg (22 mnkr), ledningsflytt (8 mnkr), serviser (0,6 mnkr), projektering (1,1 mnkr) m.m. Inkomsterna beräknas till ca 97,7 mnkr och utgörs av försäljningsinkomster.

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

---

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

## Budgetkonsekvenser

### Investeringsbudget och försäljningsinkomster

Investeringsutgifterna för projektet beräknas till ca 35,7 mnkr. Utfallet över åren i löpande priser beräknas bli enligt nedanstående tabell:

Budgetkonsekvenser	Ack						
Investering	t.o.m.						
Mnkr	2009	2010	2011	2012	2013	Senare	Totalt
Utgifter inkl. förvärv (-)	-0,1	-0,6	-9,3	-22,8	-3,0	0,0	-35,7
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Nettoutgift (-) /-inkomst</b>	<b>-0,1</b>	<b>-0,6</b>	<b>-9,3</b>	<b>-22,8</b>	<b>-3,0</b>	<b>0,0</b>	<b>-35,7</b>
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	0,0	97,7	0,0	0,0	97,7

Stadens utgifter för exploatering bedöms kunna finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget för år 2010. Behov av medel för åren därefter får beaktas i nämndens kommande budgetarbete.

### Driftbudget

Projektet bedöms påverka stadens och nämndens resultat enligt nedanstående tabell.

Budgetkonsekvenser							
Drift							Kom-
Mnkr	2010	2011	2012	2013	2014	Senare	mentar
<b>Resultatpåverkan ExplN</b>							
Löpande intäkter/kostnader	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max 0	
Internränta	-1,3	-1,3	-1,3	-1,2	-1,2	max -1,1	
Avskrivningar	-1,1	-1,1	-1,1	-1,1	-1,1	max -1,1	år 0
Reavinster/förluster	0,0	0,0	97,4	0,0	0,0	0,0	totalt 97,4
<b>Summa resultatpåverkan nämnd</b>	<b>-2,4</b>	<b>-2,4</b>	<b>95,1</b>	<b>-2,3</b>	<b>-2,2</b>		
<b>Resultatpåverkan TRN+SDN</b>							
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
<b>Summa resultatpåverkan TRN+SDN</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>		

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens ansvarsområde kommer inte att påverkas. För Skarpnäckes stadsdelsnämnd beräknas drift- och underhållskostnaderna inte heller att öka.

Det finns flera faktorer som kan påverka utformningen och exploateringsgraden (se Risker och osäkerhetsfaktorer). Stadens utgifter i projektet är i detta tidiga skede preliminärt beräknade.

### **Övriga konsekvenser av projektet**

#### **-Tidig miljöbedömning**

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning enligt den metod som exploateringsnämnden antagit och godkänt. De miljökonsekvenser som bör utredas vidare vid planering av bebyggelsen är buller från biltrafik och tunnelbanan samt omhändertagandet av dagvatten. Marken består till största del av morän, berg och lera. Ansvarig för att sanera bensinstations tomten är Shell som driver bensinstationen idag. Vid projektets utformning måste hänsyn tas till Hammarbyhöjden speciella bebyggelsekaraktär. Kontorets bedömning är att bebyggelsen i övrigt inte medför någon större miljöpåverkan och att kompensation av naturmark inte behöver ske.

#### **-Kompensation för ianspråktagen grönyta**

Den ena området består idag av kuperad naturmark som är bullerstört från Sparrmansvägen och tunnelbanan. Det andra området består idag av en bensinstation samt tillhörande parkering och av en grönyta med gräs och en del träd. Områdena bedöms inte ha några särskilda landskaps- eller rekreationsvärden.

Mot bakgrund mot detta bedömer kontoret att marken kan tas i anspråk för bebyggelse.

#### **- Tillgänglighet**

Projektet ska genomföras i enlighet med stadens krav på tillgänglighet.

#### **-Måluppfyllelse**

Den föreslagna bebyggelsen stämmer med kontorets verksamhetsplan att intensifiera arbetet med nya bostäder, samt att verka för att hålla uppe takten i bostadsbyggandet i Stockholm.

#### **-Näringsliv och jobb i regionen**

Kontoret bedömer att projektet bidrar positivt till näringslivet genom de arbetstillfällena som skapas och genom att bidra till att möjliggöra ytterligare inflyttning av arbetskraft.



### **-Påverkan på barn**

Kontoret bedömer att projektet får en liten påverkan på barn och barnens miljö eftersom området mellan Thunbergsgatan och Sparmansvägen på många ställen är brant och ligger insprängt mellan befintliga vägar och tunnelbanan. På det andra området som markanvisas finns det i dag en bensinstation och ligger nära tunnelbanespåret. Dessa områden är inga naturliga platser för barn att leka på.

Projektet kan dock komma att påverka barn ur ett buller- och säkerhetsperspektiv under byggtiden eftersom projektet ligger i närheten av en skola. Säkra skolvägar skall säkerställas vid upprättande av TA-planer inför byggnationen

### **Samråd och information till andra förvaltningar**

Stadsbyggnadsnämnden har tagit beslut att starta detaljplaneprocessen.

### **Exploateringskontorets synpunkter och förslag**

Kontoret bedömer att projektet har goda förutsättningar att skapa en god bostadsmiljö och bli en naturlig förtätning av stadsdelen. Intäkterna från markförsäljningen väntas klart överstiga stadens utgifter och projektet bedöms inte innebära några större risker för staden.

Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att exploateringsnämnden tar ett inriktningsbeslut i ärendet och ger kontoret uppdrag att fortsätta utredningsarbetet.

**Slut**