



Annika Norberg
Avdelningen för projektutveckling
Telefon: 08-508 271 26
annika.norberg@stockholm.se

Till
Exploateringsnämnden 2011-11-24

Överenskommelse om exploatering med tomträtt, för bostäder samt förskola inom del av fastigheten Hammarbyhöjden 1:1, Duggregnet 5 och Björkhagen 1:1 i Björkhagen med AB Svenska Bostäder. Genomförandebeslut

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden godkänner genomförandet av exploatering inom del av fastigheten Hammarbyhöjden 1:1 omfattande investeringsutgifter om 18,6 mnkr och ger kontoret i uppdrag att genomföra projektet.
2. Exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att träffa överenskommelse om exploatering mellan exploateringsnämnden och AB Svenska Bostäder avseende del av fastigheten Hammarbyhöjden 1:1, Duggregnet 5 och Björkhagen 1:1 och träffa erforderliga avtal enligt vad som anges i kontorets tjänsteutlåtande.

Krister Schultz

Lars Berglund
Tf

Larisa Freivalds

Sammanfattning

Staden upplåter med tomträtt till AB Svenska Bostäder, mark om ca 3 200 kvadratmeter av fastigheten Hammarbyhöjden 1:1 inom Stockholms kommun. Kontoret har upprättat förslag till överenskommelse om exploatering, vilken godkänts av Svenska Bostäder. Överenskommelsen innebär att byggnation

kommer att ske på två separata fastigheter, dels på mark som idag till större delen utgörs av en parkering och dels på AB Svenska Bostäders befintliga tomträttsfastighet. Bostäderna på båda fastigheterna ska upplåtas med hyresrätt och uppgår till sammanlagt ca 74 lägenheter samt förskola med fyra avdelningar om ca 8 805 kvadratmeter ljus BTA samt lokaler för kommersiellt ändamål om ca 459 kvadratmeter ljus BTA. Första inflyttning bedöms till 2014.

Investeringsanalysen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar ett positivt nettonuvärde om 15 mnkr. De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 18,6 mnkr. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 185 %.

Bakgrund till överenskommelsen



Exploateringsområdet ligger i kollektivtrafiknära läge i Björkhagens centrum, mellan tunnelbanan, Markuskyrkan och Nacka naturreservat längs Helsingborgsvägen. Området berör en parkeringsyta på fastigheterna Hammarbyhöjden 1:1, Björkhagen 1:1 samt Duggregnet 5, vilken idag är upplåten med tomträtt till AB Svenska Bostäder, samtliga ägs av Stockholms kommun. Inom området finns en tillfälligt uppställd förskola och en miljöstuga tillhörande AB Svenska Bostäder.

Parkeringen används idag för allmänt ändamål av besökare till kyrkan, naturreservatet och centrum och har fram till nyligen inte varit tidsbegränsad. Nu har tidsbegränsning införts till 4 timmar.

Exploateringskontoret har låtit utföra parkeringsutredning som konstaterat att parkeringsbehovet är svårt att uppskatta men att det rekommenderas att 30-40 bilplatser ändå ska finnas tillgängliga för allmänt ändamål efter byggnationen. Helsingborgsvägen planeras därför byggas om med plats för ca 34 tidsbegränsade parkeringsplatser för allmänt ändamål. Helsingborgsvägen avslutas med en vändplan närmast Nacka naturreservat och förses med gångbanor på båda sidor.

Bostäderna planeras att uppföras med ca 62 bostadslägenheter i tre punkthus med sammanhängande underbyggt garage, kommersiella lokaler och bostadskomplement i bottenvåningarna. Husen placeras på den södra sidan av Helsingborgsvägen med utblick mot Markuskyrkan och med förskola i det östligaste huset närmast naturreservatet.

Ytterligare ca 12 bostadslägenheter byggs till på AB Svenska Bostäders befintliga byggnad på angränsande fastigheten Duggregnet 5, mot Malmövägen. I tillbyggnaden under bostäderna inryms kommersiella lokaler samt kompletterande lokaler för befintlig skola.

Projektet innehåller ca 459 kvadratmeter ljus BTA för kommersiellt ändamål och sammanlagt ca 74 bostadslägenheter vilka med förskolan utgör ca 8 805 kvadratmeter ljus BTA.

Tidigare beslut

Svenska bostäder fick markanvisning av exploateringsnämnden 2007-11-15. Stadsbyggnadsnämnden har godkänt en start-pm för detaljplaneläggning 2009-10-08. Plansamråd skedde mellan 2011-01-17 och 2011-02-28. Kontoret har besvarat planremissen på delegation. Detaljplanen var utställd mellan 2011-07-13 och 2011-08-24.

Överenskommelse om exploatering

Kontoret har upprättat förslag till överenskommelse om exploatering med tomträttopplåtelse av mark vilken godkänts av AB Svenska Bostäder.

Överenskommelsen innebär att byggnation kommer att ske på två separata fastigheter. Staden upplåter med tomträtt till AB Svenska Bostäder, mark om ca 3 200 kvadratmeter av fastigheten Hammarbyhöjden 1:1. Befintlig tomträttsfastighet Duggregnet 5 får ändrade ytor och byggrätt. Bostäderna på båda

fastigheterna ska upplåtas med hyresrätt. Överenskommelsen följer kontorets sedvanliga innehåll.

Ekonomi

I detta ärende uppgår investeringen till 18,6 mnkr.

Ekonomiska konsekvenser för staden

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

Resultat av investeringsanalys enligt nuvärdesmetoden

Investeringsanalysen enligt nuvärdesmetoden tar hänsyn till kommande investeringar fr.o.m. beslutstillfället i löpande priser och beaktar de ekonomiska konsekvenserna både för investeringar, driftkostnader och intäkter.

Investeringsanalysen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar ett positivt nettonuvärde om 15 mnkr motsvarande 149 000 kr/ekvivalent lägenhet¹.

Marken kommer att upplåtas med tomträtt. Exploateringsgraden uppgår till 2,56 kvadratmeter BTA per blivande kvartersmark.

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till ca 18,6 mnkr, varav 1,1 mnkr är utgifter före år 2011, dvs. redan nedlagda utgifter. Utgifterna avser främst administrativa kostnader som projektledning, utredningar och för projektering. Intäkter i form av årlig tomträttsavgäld beräknas till ca 1 mnkr per år. Inga försäljningsinkomster förekommer i projektet.

Investeringsutgifterna består till större delen av anläggningsarbeten i form av ombyggnad av allmän parkering till allmän gata med vändplan och parkering, staden står även för servisanslutning av VA till ny fastighet. AB Svenska Bostäder står för plankostnader.

Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 162 000 kr i fast prisnivå. Detta nyckeltal visar projektets nettoutgifter inklusive redan nedlagda utgifter. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 185 %.

All ekonomisk risk avseende byggherrens del av projekteringen står AB Svenska Bostäder för. Staden har risk för förgävesprojektering.

¹ 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 18,6 mnkr. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

Budgetkonsekvenser	Ack t.o.m.						
Mnkr	2010	2011	2012	2013	2014	Senare	Totalt
Utgifter inkl. förvärv (-)	-1,1	-0,4	-1,2	-5,8	-10,1	0,0	-18,6
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Nettoutgift (-) /-inkomst	-1,1	-0,4	-1,2	-5,8	-10,1	0,0	-18,6
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 2011. Behov av medel för åren därefter får beaktas i nämndens kommande budgetarbete.

Driftbudget

Projektet medför inga ytterligare drift och underhållskostnader då investeringen görs på befintlig parkering. Kapitalkostnaderna för exploateringsnämnden beräknas uppgå till ca 1 mnkr det första året och minskar därefter något genom avskrivningar. Intäkterna för tomträttsavgälder beräknas till ca 1 mnkr per år.

Ekonomiska osäkerheter

En viss osäkerhet råder kring kostnader för anläggning av gata, då man i detta skede inte kan veta exakt hur stora mängder material och till vilken kvalitet som kan behöva tas bort och ersättas. Sannolikheten att investeringens utgifter kan tänkas öka bedöms som förhållandevis små.

Slutsats-ekonomi

Projektets totala ekonomi kan anses som bra. Risken för förändringar i ekonomin kan anses som normal. Ekonomin och tillhörande risker ligger i nivå med genomsnittet för exploatering inom staden. Finansiering av projektet för år 2012 och därefter måste beaktas i nämndens kommande budgetarbete.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Bostadsbebyggelse

Exploateringskontoret har bedömt projektet utifrån Vision 2030 och mål i stadens budget.

Den aktuella exploateringen avser 74 lägenheter i hyresrätt. Projektet bidrar till fler lägenheter i ett bra kollektivtrafiknära läge.

Lokaler

I markanvisning bedömdes projektet kunna innehålla ett ”porthus” innehållande café och restaurangverksamhet. Porthuset togs under planprocessen bort, då den inte ansågs passa in i den kulturhistoriskt känsliga miljön vid Markuskyrkan. Nuvarande förslag till bebyggelse innefattar istället kommersiella lokaler i bottenvåningarna vilka totalt omfattar ca 459 kvadratmeter ljus BTA och bidrar till att ge fler arbetsplatser enligt Söderortsvisionen. Utbyggnaden av Duggregnet 5 innehåller även utökade lokaler för befintlig skola.

Miljö

Stor omsorg har lagts vid att inte störa befintlig miljö mot Markuskyrkan och in i reservatet, genom att Helsingborgsvägen i största möjliga mån läggs på redan hårdgjorda ytor. Kontorets bedömning är att ett tiotal större träd är nödvändiga att tas bort i exploateringsområdets södra och östra del för att ge plats åt Helsingborgsvägens nya vändplan samt de nya husen söder om Helsingborgsvägen. Biltrafiken på närliggande gator förväntas inte öka nämnvärt. I övrigt medför inte bebyggelsen någon påverkan på närområdet.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Den gröna yta som tas i anspråk på grund av bebyggelsen ligger i randzonen mellan dagens parkering och skogen som i östlig riktning vetter mot Nackareservatet och idag nyttjas till förskolegård, samt i sydlig riktning mellan parkeringen och en bergskärning. Denna yta bedöms ha låga rekreativvärden och naturvärden och uppgår till ca 700 kvadratmeter. Träd i park och naturmark har mätts in runt den tänkta kvartersmarken och medel kommer att avsättas för att förstärka närliggande park- och naturmarksområden.

Tillgänglighet

Det blir lättare och tryggare att på gångvägar separerade från trafiken, ta sig längs med Helsingborgsvägen in till Nackareservatet. Exploateringen ska genomföras enligt Stockholms stads riktlinjer för att skapa en tillgänglig och användbar utemiljö.

Påverkan på barn

De uppställda paviljongerna för förskola med tillfälligt bygglov vid parkeringsytan, tas bort och förskola inryms i de nya husen. Helsingborgsvägen har planerats och anpassats så att föräldrar kan ta sina barn till förskolan utan att tvingas korsa Helsingborgsvägen. För att förskolan ska få en tillräckligt stor gård, har denna förlagts på natur och parkmark mellan reservatet och kvartersmarken.

Konstnärlig utsmyckning

I exploateringsprojekten ska 1 % av stadens byggkostnad avsättas till offentlig konstnärlig gestaltning i samråd med Stockholm Konst. Då budgeten är relativt låg i detta projekt kommer medel att avsättas för konst till kontorets gemensamma budget för konst. Målsättningen är att uppföra någon form av konst i Björkhagen med hjälp av andra projekt i närområdet.

Genomförandefrågor

Tidplan

AB Svenska Bostäder planerar sin byggstart till år 2013 och första inflyttning bedöms till år 2014. Risk finns för att tidplanen för byggstart kan skjutas framåt i tiden om detaljplan för projektområdet (Dp 2009-00919-54) överklagas. I övrigt kan tidplanen försenas på grund av anläggningsprocessen då AB Svenska Bostäder och staden måste samsas om det trånga utrymmet på Helsingborgsvägen, och samordna sina entreprenader. Denna risk bedöms som liten.

Information till andra förvaltningar

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsdelsförvaltningen och trafikkontoret. Stadsdelsförvaltningen får möjlighet till att inrymma ny förskola i den nya bebyggelsen i permanenta lokaler. Trafikkontoret anser att minskning av parkeringsmöjligheterna är negativ för besökare till kyrkan, Nacka naturreservat och Björkhagens centrum. Kontoret har dock i förslaget ersatt dagens befintliga parkeringsplatser med 30-40 nya parkeringsplatser.

Kontorets sammanfattande bedömning

Lokalerna i bebyggelsen skapar möjligheter till en bra entré till Nackareservatet. Det blir lättare och tryggare att färdas in till reservatet längs Helsingborgsvägen och på den del av befintlig parkering som byggs om till gata med vändplan och parkeringar. Bebyggelsen bedöms inte påverka miljön negativt. Mycket lite grönyta ianspråkages, genom att bebygga parkering i kollektivtrafikhärläge.



2011-10-26
TJÄNSTEUTLÅTANDE
DNR E2007-513-00328

Projekts ekonomi är god och kontoret bedömer att bebyggelsen utgör ett positivt tillskott till staden.

Slut