



Hanna Andersson  
Avdelningen för Projektutveckling  
Telefon: 08-508 264 57  
hanna.e.andersson@stockholm.se

Till  
Exploateringsnämnden 2012-08-23

**Överenskommelse om exploatering med försäljning,  
för bostäder inom del av fastigheten Hydrografen 1  
och del av Hammarbyhöjden 1:1 i Hammarbyhöjden  
med Bo Rätt i Stockholm BORIS AB, Sandellsandberg  
Fastigheter AB och Borishem nr 6 AB, samt inom del  
av fastigheten Hammarbyhöjden 1:1 i  
Hammarbyhöjden med Småa AB.  
Genomförandebeslut**

**Förslag till beslut**

1. Exploateringsnämnden godkänner genomförandet av exploatering inom del av fastigheten Hydrografen 1 och delar av fastigheten Hammarbyhöjden 1:1 omfattande investeringsutgifter om ca 27,6 mnkr och ger kontoret i uppdrag att genomföra projektet.
2. Exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att träffa överenskommelse om exploatering mellan exploateringsnämnden och Bo Rätt i Stockholm BORIS AB, Sandellsandberg Fastigheter AB och Borishem nr 6 AB avseende del av fastigheten Hydrografen 1 och del av Hammarbyhöjden 1:1 och träffa erforderliga avtal med en försäljningsinkomst om ca 56,6 mnkr enligt vad som anges i kontorets tjänsteutlåtande.
3. Exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att träffa överenskommelse om exploatering mellan exploateringsnämnden och Småa AB avseende del av Hammarbyhöjden 1:1 och träffa erforderliga avtal med en försäljningsinkomst om ca 36,4 mnkr enligt vad som anges i kontorets tjänsteutlåtande.

Krister Schultz

Gunnar Jensen



Larisa Freivalds

## **Sammanfattning**

Bo Rätt i Stockholm BORIS AB (fd F R Byggmästargruppen AB) och Sandellsandberg Fastigheter AB (nedan kallade BORIS/Sandellsandberg) erhöll markanvisning för bostäder inom fastigheten Hydrografen 1 och del av Hammarbyhöjden 1:1 den 14 februari 2008. Småa AB (nedan kallad Småa) erhöll markanvisning för bostäder inom del av Hammarbyhöjden 1:1 den 12 juni 2008. Dessa två markanvisningar ryms inom samma förslag till detaljplan.

Kontoret har upprättat två förslag till överenskommelse om exploatering, vilka godkänts av respektive byggherre.

Överenskommelsen med BORIS/Sandellsandberg tecknas med de båda bolagen samt med det gemensamt ägda dotterbolaget Borishem nr 6 AB. BORIS/Sandellsandberg har solidariskt ansvar för fullgörandet av avtalet. Överenskommelsen innebär att byggnation av ett nytt bostadskvarter i 3-5 våningar och ca 52 lägenheter kommer att ske på mark som tidigare delvis inrymde en bensinstation. Delar av bottenvåningen ska innehålla lokaler. Marken ska säljas och försäljningsinkomster i denna överenskommelse beräknas till 56,6 mnkr i löpande priser. Expertrådet behandlade ärendet den 6 februari 2008.

Överenskommelsen med Småa innebär att byggnation av 17 rad- och kedjehus kommer att ske på mark som idag består av en lokalgata och naturmark. Marken ska säljas till Småa och försäljningsinkomster i denna överenskommelse beräknas till 36,4 mnkr i löpande priser. Expertrådet behandlade ärendet den 4 juni 2008.

Investeringsanalysen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar positivt nettonuvärde om 64 mnkr. De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 27,6 mnkr. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 341 %.

Kontoret bedömer att projektet har goda förutsättningar att skapa en god bostadsmiljö och bli en naturlig förtätning av stadsdelen. Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att exploateringsnämnden tar ett genomförandebeslut omfattande investeringsutgifter om ca 27,6 mnkr i ärendet och ger kontoret uppdrag att träffa överenskommelse om exploatering med försäljning med de båda byggherrarna.

## Bakgrund till överenskommelsen



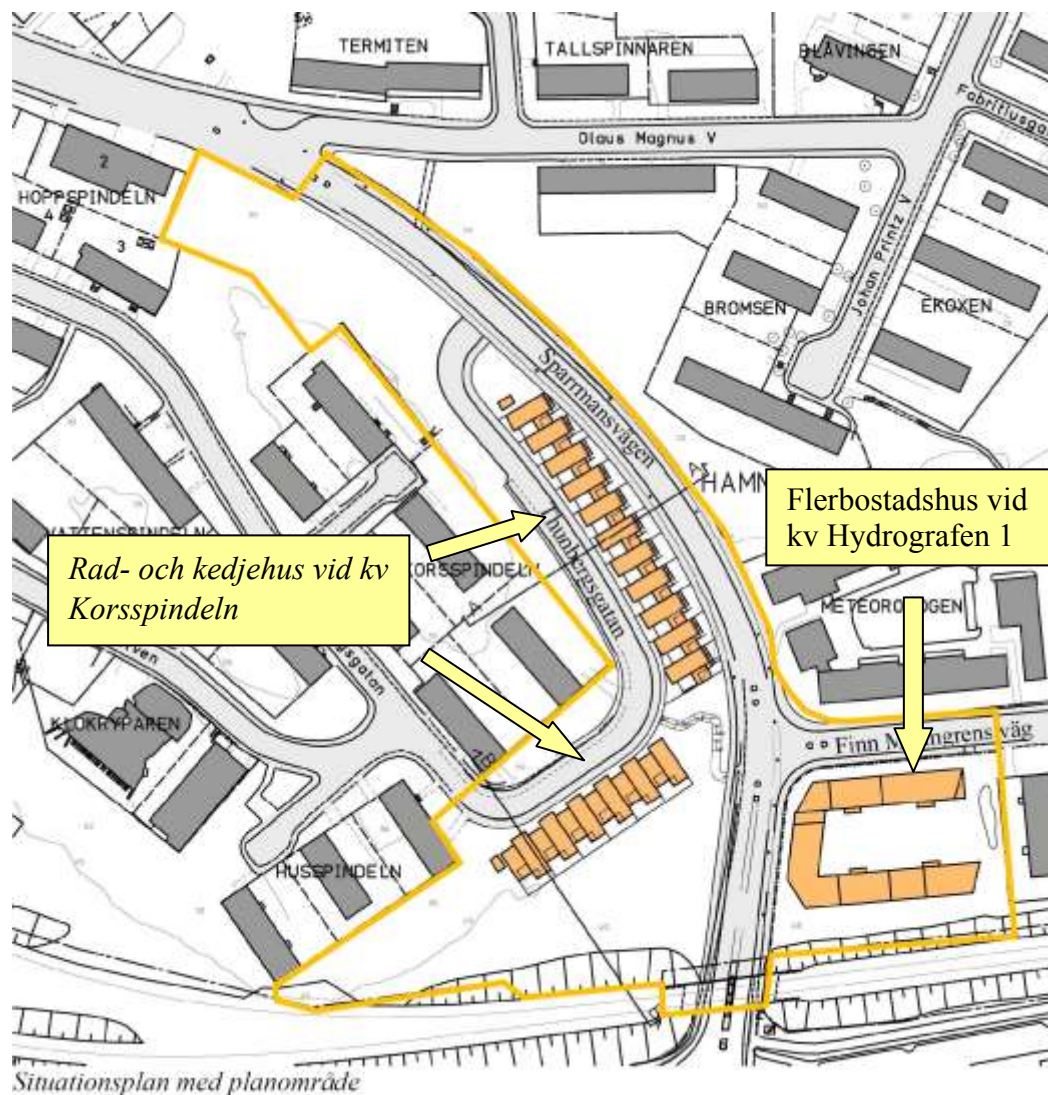
Översiktskarta

Exploateringskontoret anordnade i november 2007 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, som nu bytt namn till Bo Rätt i Stockholm BORIS AB, och Sandellsandberg Fastigheter AB. De fick en markanvisning av exploateringsnämnden 14 februari 2008, gällande bebyggelse med ca 40 lägenheter. Denna del av projektet har nu ökat till 52 lägenheter.

Småa AB inkom med en ansökan om markanvisning för flerfamiljshus och radhus. De fick en markanvisning av exploateringsnämnden den 12 juni 2008. Förslaget vid markanvisningen innehöll 64 lägenheter i flerbostadshus och 29 radhus. På grund av svårigheter att finna en tillfredsställande utformning för att klara buller, angöring, och in- och utfart till parkeringsgarage skedde en minskning av bebyggelsen i flera steg och resulterade så småningom i 17 rad- och kedjehus.

Markanvisningarna kom att hanteras inom samma detaljplan, Dp 2009-01712-54.

Gällande detaljplaner inom detaljplaneområdet anger marken som ändamål för trafik, natur samt bensinstation.



#### *Flerbostadshus vid kv Hydrografen 1*

Ett bostadskvarter med ca 52 lägenheter och våningshöjder som varierar mellan 3-5 våningar planeras på mark som staden idag äger vid korsningen Finn Malmgrens väg och Sparrmansvägen. Enligt upprättat detaljplaneförslag ska minst 15% av ytan i bottenvåningen anordnas för lokaler för centrumändamål och i övrigt medger detaljplanen i gatuplan blandad användning av både bostads- och centrumändamål. Parkering ska ske i garage under jord med infart från Sparrmansvägen och inne på gården ska det finns markparkering för personer med funktionshinder. Inom området låg tidigare en bensinmack och där finns även en återvinningsstation.

### *Rad- och kedjehus vid kv Korsspindeln*

Mellan Thunbergsgatan och Sparrmansvägen, med angöring från Thunbergsgatan föreslås sjuutton nya rad- och kedjehus, dels på delar av befintliga Thunbergsgatan, vars läge justeras, samt på kuperad parkmark genom vilken det löper en gångväg som även den dras om. Parkering sker individuellt på respektive tomt och medger 1 bil per hushåll.

Planområdet ligger i anslutning till Gullmarsplans stadsutvecklingsområde. Andra projekt i stadsdelen är Resare Bengts Plan där en detaljplan finns framtagen för 12 lägenheter, samt projektet Pater Noster vid Garagevägen där en detaljplan finns framtagen och 45 bostadsrätter ska byggas.

### **Tidigare beslut**

Småa fick markanvisning av exploateringsnämnden 2008-06-12 och BORIS/Sandellsandberg fick markanvisning 2008-02-14.

Stadsbyggnadsnämnden har godkänt en start-pm för detaljplaneläggning 2010-03-25.

Exploateringsnämnden fattade inriktningsbeslut 2010-05-20.

Plansamråd skedde i april/maj 2011 och redovisning av plansamråd och ställningstagande inför utställning i stadsbyggnadsnämnden 2012-01-19.

Detaljplanen var utställd mellan 2012-03-21 och 2012-04-18.

### **Överenskommelse om exploatering**

Kontoret har upprättat förslag till överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark för respektive kvarter som fullföljer och ersätter markanvisningsavtalen och godkänts av byggherrarna.

### *Flerbostadshus vid kv Hydrografen 1*

Markanvisningsavtalet tecknades av F R Byggmästargruppen AB, som nu bytt namn till Bo Rätt i Stockholm BORIS AB, och Sandellsandberg Fastigheter AB. Det är dessa bolag som tillsammans med det till 50% vardera ägda dotterbolaget Borishem nr 6 AB, nedan kallat Exploatören, med solidariskt ansvar nu tecknar överenskommelsen om exploatering med överlåtelse av mark inom delar av Hydrografen 1 och Hammarbyhöjden 1:1.

Överenskommelsen innebär att staden överlåter med äganderätt till Exploatören marken för den nya flerbostadsbebyggelsen dvs., ca 2500 kvadratmeter av fastigheterna Hydrografen 1 och Hammarbyhöjden 1:1 inom Stockholms kommun, för en överkommen preliminär köpeskilling om 11 600 kr per m<sup>2</sup>



ljus BTA, prisläge december 2007. Beräknad total värdegrundande area är 4785 kvm ljus BTA, vilket ger en köpeskilling på 55 506 000 kronor i dagens prisnivå.

Ovanstående pris i kr/m<sup>2</sup> skall regleras – uppåt eller nedåt – fram till tillträdesdagen i relation till prisförändringarna vid försäljningar av bostadsrätter på den öppna marknaden. Regleringen sker i enlighet med den formel som kontoret tillämpar.

Expertrådet har godkänt ärendet 2008-02-06 (dnr E08-384-88).

Bostäderna får enligt avtalet upplåtas med hyresrätt eller bostadsrätt. I övrigt följer överenskommelsen kontorets sedvanliga innehåll.

#### *Rad- och kedjehus vid kv Korsspindeln*

Överenskommelsen gällande rad- och kedjehusen innebär att staden överlåter med äganderätt till Småa ca 3200 kvm av fastigheten Hammarbyhöjden 1:1 inom Stockholms kommun, för en överkommen preliminär köpeskilling om 35 700 000 kronor.

Parterna är överens om att priset för kvartersmarken vid denna försäljning skall vara 2 100 000 kr per radhus- eller kedjehustomt.

Ovanstående pris i kr per radhustomt är bestämt i prisläge 2008-04-01 (värdetidpunkten) och ska regleras – uppåt eller nedåt - fram till tillträdesdagen i relation till förändringen i fastighetsprisindex (FASTPI) från Statistiska centralbyrån (SCB) för småhus för permanentboende inom Storstockholm enligt den formel som kontoret tillämpar.

Expertrådet har godkänt ärendet 2008-06-04 (dnr E07-384-1625).

Bostäderna får upplåtas med bostadsrätt eller äganderätt.

I överenskommelsen regleras även principer för siktförhållanden vid fastighetsgräns mot Thunbergsgatan då det av trafiksäkerhetsskäl är viktigt att man har god sikt vid utfart från rad- och kedjehusen ut på Thunbergsgatan. Även Fastighetsgräns mot Sparrmansvägen regleras för att inte skymma sikten, orsaka halkolyckor eller på andra sätt utsätta cykel- och gångtrafikanter för fara.

Överenskommelsen säger även att Småa ska säkerställa tillgänglighet för in- och utfart och tekniska anslutningar under hela utbyggnadstiden för fastigheten Korsspindeln 4. Samråd med staden ska ske.

I övrigt följer överenskommelsen kontorets sedvanliga innehåll.

### **Ekonomiska konsekvenser för staden**

I detta ärende uppgår investeringen till ca 27,6 mnkr.

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 64 mnkr motsvarande 994 tkr/ekvivalent lägenhet<sup>1</sup>.

Marken kommer att säljas. Exploateringsgraden uppgår till 1,14.

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till ca 27,6 mnkr, varav 1,9 mnkr är utgifter före år 2012, dvs. redan nedlagda utgifter. Utgifterna avser främst flytt av ledningar, ombyggnation av gator (Thunbergsgatan, Sparrmansvägen och Finn Malmgrens väg) samt ombyggnation av parkväg med trappa. Befintliga gator inom området för exploatering rustas för bättre standard, främst för gång- och cykeltrafik. Delar av Thunbergsgatan får ny sträckning för att möjliggöra tillkommande bebyggelse. Viss del av utgiften för ledningsflytt står ledningsägarna för enligt avtal. Byggherrarna står för plankostnader och kostnader för anslutning av vatten- och avlopp, el och fjärrvärme m.m. Försäljningsinkomster som avser flerbostadshuskvarteret till BORIS/Sandellsandberg beräknas till 56,6 mnkr och radhuskvarteret till Småa beräknas till 36,4 mnkr. Reavinsten beräknas uppgå till 92,1 mnkr.

Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 401 tkr i fast prisnivå. Detta nyckeltal visar projektets nettoutgifter inkl. redan nedlagda utgifter. Projektets täckningsgrad inkl. nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 341 %.

---

<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).



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

### Budgetkonsekvenser

Investeringsbudget och försäljningsinkomster

Investeringsutgifterna för projektet beräknas till ca 27,6 mnkr i löpande prisnivå.

Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

Budgetkonsekvenser	Ack t.o.m.						
Investering							
Mnkr	2011	2012	2013	2014	2015	Senare	Totalt
Utgifter inkl. förvärv (-)	-1,9	-1,6	-14,7	-9,3	-0,1	0,0	-27,6
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Nettoutgift (-) /-inkomst</b>	<b>-1,9</b>	<b>-1,6</b>	<b>-14,7</b>	<b>-9,3</b>	<b>-0,1</b>	<b>0,0</b>	<b>-27,6</b>
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	93,0	0,0	0,0	0,0	93,0

Stadens utgifter/inkomster för exploatering bedöms kunna finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget för år 2012. 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							
Mnkr	2012	2013	2014	2015	2016	Senare	Kom- mentar
<b>Resultatpåverkan ExplN</b>							
Löpande intäkter/kostnader	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max 0	
Internränta	0,0	0,0	0,0	-0,7	-0,7	max -0,7	
Avskrivningar	0,0	0,0	0,0	-0,8	-0,8	max -0,8	år 2015
Reavinster/förluster	0,0	92,1	0,0	0,0	0,0	0,0	totalt 92,1
<b>Summa resultatpåverkan nämnd</b>	<b>0,0</b>	<b>92,1</b>	<b>0,0</b>	<b>-1,5</b>	<b>-1,5</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 och stadsdelsnämndens ansvarsområden beräknas inte påverkas. Kapitalkostnaderna



för exploateringsnämnden beräknas uppgå till ca 1,5 mnkr det första året och minskar därefter något genom avskrivningar. Reavinsten beräknas uppgå till 92,1 mnkr.

### **Ekonomiska osäkerheter**

De osäkerhetsfaktorer som finns inom projektet är kostnaderna för att bygga om gatorna och ledningsflytt. Thunbergsgatan ligger i kuperad terräng vilket innebär att de geotekniska förutsättningarna kan komma att påverka kalkylen för ombyggnad av gatan. Kostnaden att flytta ledningar är i dagsläget osäker då placering av omförlagda ledningar inte fastslagits.

En viss osäkerhet råder även kring eventuella kostnader för att sanera den del av Thunbergsgatan som ska bebyggas om där visar sig finnas markföroreningar.

### **Slutsats-ekonomi**

Projektets totala ekonomi bedöms som mycket god. Finansiering av projektet får beaktas i nämndens kommande budgetarbete.

## **Hur projektet uppfyller stadens mål**

### **Bostadsbebyggelse**

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

Projektet bidrar till fler lägenheter i ett bra kollektivtrafikhöjden samt till även till en blandning av hustyper och bostadsstorlekar i Hammarbyhöjden samt till att cykelvägnätet i området byggs ut.

### **Lokaler**

Enligt upprättat detaljplaneförslag ska minst 15% av ytan i bottenvåningen på flerbostadshuset anordnas för lokaler för centrumändamål och i övrigt medger detaljplanen i flerbostadshusets gatuplan blandad användning av både bostads- och centrumändamål.

### **Miljö**

Rad- och kedjehusbebyggelsen vid Thunbergsgatan är ett nytt inslag i Hammarbyhöjdens gatubild men är anpassad till platsens topografiska förutsättningar. Stadsdelens karaktär bibehålls genom att skogspartier mellan ny och gammal bebyggelse, respektive mellan ny bebyggelse och spårområde, sparas. Flerbostadshuset vid kv Hydrografen 1 är utformat för att ge en god bostadsmiljö med en innergård avskärmd från buller.



De miljökonsekvenser som har utretts är buller från biltrafik och tunnelbanan. Framtagna bullerutredningar säger att med föreslagen utformning av både flerbostadshus samt rad- och kedjehus kan mål enligt avstegsfall B enligt *Stockholmsmodellen* (överenskommelse mellan Stockholms Stad och Länsstyrelsen angående bullerriktvärden) innehållas för samtliga planerade bostäder och att ljudnivåer från verksamhet på Hammarbydepån söder om planområdet innehåller Naturvårdsverkets riktvärden för externt industribuller vid planerade bostäder.

Vad gäller sanering av markföroreningar från bensinstationen som tidigare låg på Hydrografen 1 är verksamhetsutövaren, dvs den som drev bensinstationen, ansvarig för. Den tidigare verksamhetsutövaren har genomfört en miljöundersökning av fastigheten och marken bedöms klara Naturvårdsverket riktvärden (mindre känslig markanvändning) för verksamheter. Då fastigheten ska användas för bostadsändamål kan ytterligare sanering bli aktuell.

Solstudier för flerbostadshus vid kv Hydrografen har gjorts och visar att den nya kvartersbebyggelsen ger en begränsad påverkan på solförhållandena för omgivande hus.

### **Kompensation för ianspråktagen grönyta**

Området för rad- och kedjehusbebyggelsen består idag av kuperad naturmark som är bullerstört från Sparrmansvägen och tunnelbanan. Området för flerbostadshuset består idag av en tomt där det tidigare låg en bensinstation samt tillhörande parkering och av en grönyta med gräs och en del träd. Områdena bedöms inte ha några större landskaps- eller rekreationsvärden, varför projektet endast bidrar till mindre kompensation för ianspråktagen grönyta. Lämpliga kompensationsåtgärder får utarbetas i samråd med Skarpnäcks stadsdelsförvaltning.

### **Energihushållning**

Bolaget har tagit del av Stockholms stads Program för miljöanpassat byggande. Programmet har tagits fram i samarbete mellan Staden och Stockholms Byggmästareförening 2005. Användning av programmet är frivilligt. Programmet och dess bilagor finns på Stadens webbsidor ([www.stockholm.se/miljobygg](http://www.stockholm.se/miljobygg)).

### **Tillgänglighet**

Projektet ska genomföras i enlighet med stadens krav på tillgänglighet. På del av Thunbergsgatan förbättras framkomligheten för gångtrafikanter genom att bredare gångbana anläggs. På del av Sparrmansvägen förbättras framkomligheten

och säkerhet för oskyddade trafikanter genom att gatan där förses med separerade gång- och cykelbanor på bägge sidor, samt att utformning av gatukorsningar ses över.

### **Påverkan på barn**

Projektet kan komma att påverka barn ur ett buller- och säkerhetsperspektiv under byggtiden eftersom projektet ligger i närheten av en skola. Genom området rör sig barn till och från Hammarbyhöjdens skola och under byggtiden är det viktigt att säkra skolvägar säkerställs vid upprättande av TA-planer inför byggnationen.

### **Konstnärlig utsmyckning**

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

### **Genomförandefrågor**

#### **Tidplan**

Enligt projektets preliminära tidplan ska projektering av ledningsflytt och gatuarbeten ske under hösten 2012 och genomförandet av ledningsflytt samt en del ombyggnation av gata sker under våren och hösten 2013. Byggstart av flerbostadshuset kan ske så snart detaljplanen vunnit laga kraft och fastighetsbildning är genomförd, preliminärt i början av 2013 och byggstart av radhusen kan ske först då ledningar flyttats och Thunbergsgatan byggts om, preliminärt hösten 2013. Slutligt färdigställande av gatorna görs först då bostadsbyggnationen är klar, preliminärt våren 2015.

#### **Risker och osäkerheter**

I projektet bedöms det inte föreligga några stora risker eller osäkerhetsfaktorer.

### **Information till andra förvaltningar**

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsdelsförvaltningen, som inte har anmält något intresse för specialägenheter eller lokaler i detta projekt. Kontoret har även informerat trafikkontoret och samråd har skett om utformning.

### **Kontorets sammanfattande bedömning**

Kontoret bedömer att projektet har goda förutsättningar att skapa en god bostadsmiljö och bli en naturlig förtätning av stadsdelen. Projektets totala ekonomi bedöms som mycket god. Projektet bedöms inte innebära några större risker för staden och kontoret föreslår att exploateringsnämnden tar ett genomförandebeslut



i ärendet och godkänner investeringsutgifter om ca 27,6 mnkr, samt ger kontoret uppdrag att träffa överenskommelse om exploatering med byggherrarna.

**Slut**