

Handläggare
Kristin Quistgaard
08-508 265 59**Till**
Exploateringsnämnden
2015-12-10

Markanvisning för bostäder inom fastigheten Duggregnet 7 och del av Hammarbyhöjden 1:1, i Björkhagen till AB Svenska bostäder. Inriktningsbeslut

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom fastigheten Duggregnet 7 och del av Hammarbyhöjden 1:1 till AB Svenska bostäder och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
2. Exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att fortsätta utredningsarbetet (inriktningsbeslut).
3. Exploateringsnämnden begär att stadsbyggnadsnämnden upprättar detaljplan för området.

Håkan Falk
FörvaltningschefGunnar Jensen
Avdelningschef**Exploateringskontoret**
Avdelningen för ProjektutvecklingFleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 265 59
Växel 08-508 276 00
kristin.quistgaard@stockholm.se
exploateringskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
stockholm.se/exploateringskontoret

Sammanfattning

Svenska Bostäder har inkommit med en markanvisningsansökan för hyresrätter på fastigheten Duggregnet 7 och del av Hammarbyhöjden 1:1 (på tre olika platser längs med Halmstadsvägen). Totalt kan cirka 95 bostäder inrymmas på platserna. Bolaget har vid Exploateringsnämnd 2011-04-14 även

anvisats mark för cirka 45 lägenheter i angränsning till området på fastigheten Åskvädret 2. Åskvädret 2 förslås nu ingå i projektet. Sammanlagt kommer projektet då innehålla cirka 140 bostäder. Inriktningsbeslutet avser hela projektet och är beräknat för 140 bostäder.

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

Investeringsanalysen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar ett positivt nettonuvärde om 15 mnkr. De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till ca 14,6 mnkr. Utgifterna avser främst upprustningsåtgärder på allmän plats kring Björkhagen centrum samt kostnader för flytt av ledningar och ett elskåp och nyanläggningar av vatten- och avloppsledningar.

Projektets täckningsgrad inkl. nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 163 %.

Exploateringen kräver ny detaljplan. Närmare innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen. Ett arbete med Start-PM pågår, som ska redovisas i Stadsbyggnadsnämnden 2015-12-10.

Bakgrund till markanvisningen

Svenska Bostäder har inkommit med en markanvisningsansökan för hyresrätter på fastigheten Duggregnet 7 och del av Hammarbyhöjden 1:1 (på tre olika platser längs med Halmstadsvägen). Totalt kan cirka 95 bostäder inrymmas på platserna. Bolaget har vid Exploateringsnämnd 2011-04-14 även anvisats mark för cirka 45 lägenheter i angränsning till området på fastigheten Åskvädret 2. Åskvädret 2 förslås nu ingå i projektet. Sammanlagt kommer projektet då innehålla cirka 140 bostäder. Inriktningsbeslutet avser hela projektet och är beräknat för 140 bostäder.

Områdena som föreslås bebyggas ligger i Björkhagen Centrum, cirka 250 meter från Björkhagens tunnelbanestation. Området ligger inom Program för Hammarbyhöjden och Björkhagen, där Björkhagens Centrum pekats ut som en lämplig plats att komplettera med bebyggelse.

Björkhagen centrum angränsar till Nackareservatet. Stadsdelen Björkhagen uppfördes i huvudsak under 1940- och 50-talen. Björkhagens centrum markeras av ett högt skivhus, från 1950-talet, som har högt kulturhistoriskt värde. Direkt norr om centrumet ligger Marcuskyrkan som är skyddad enligt kulturminneslagen.



Översiktsskarta, Björkhagen och markanvisningsområdet.
Områdena preciseras på kartan på följande sida.

Platserna som föreslås markanvisas visas inom rött streckat område på kartan på följande sida. Blått streckat område har anvisats till bolaget vid Exploateringsnämnd 2011-04-14, men ingen detaljplan har påbörjats för detta.



Karta med förslag till områden som förslås markanvisas.
Markanvisningen avser totalt cirka 95 bostadslägenheter inom rött streckat område (område A 50 lgh, område B 15 lgh och område C 30 lgh). Blått streckad område D avser område som redan har markanvisats till Svenska bostäder 2011-04-14, innehållandes cirka 45 lgh.

Svenska bostäder planerar att bygga om delar av befintliga lokaler för att effektivisera ytorna samt riva den östra delen av bebyggelsen och ersätta med ett nytt bostadshus innehållandes cirka 50 lägenheter. De hyresgäster som hyr lokaler innehar dessa med rivningskontrakt.

För området gäller en stadsplan från år 1978 där området är planlagt för centrumbebyggelse.

Område B och C (Del av Hammarbyhöjden 1:1)

Område B och C utgörs av del av fastigheten Hammarbyhöjden 1:1. På plats B finns idag en elnätstation.

På område B planeras ett bostadshus med cirka 15 lägenheter uppföras. På område C planeras ett bostadshus med cirka 30 lägenheter uppföras.

För området gäller en stadsplan från år 1946 där området är planlagt för parkmark.

Område D (Åskvädret 2)

Område D, fastighet Åskvädret 2, innehas med tomträtt av Svenska bostäder. På fastigheten finns idag en byggnad som bl.a. inrymmer områdestvättstuga, lokaler och fördelningsstation för fjärrvärme. Exploateringsnämnden har 2011-04-14 godkänt att markanvändningen på fastigheten ändras för att möjliggöra för bostadsbebyggelse. Nämnden beställde ett detaljplanarbete. Stadsbyggnadskontoret genomförde en förhandsbedömning av platsen, men valde att inte påbörja en detaljplan då gällande detaljplans genomförandetid inte har löpt ut.

På område D planerar Svenska bostäder att bygga två kopplade bostadshus, cirka fem våningar högt, om totalt cirka 45 lägenheter.

För området gäller en detaljplan från år 2005 enligt vilken fastigheten är avsedd för bostäder, kotor och handel om högst två våningar. Planens genomförandetid gäller till år 2020.

Motiv till val av byggherre

Svenska bostäder äger och förvaltar idag en stor del av fastighetsbeståndet i Björkhagen Centrum. Bolaget innehar bland annat angränsande fastighet Duggregnet 6 med tomträtt. På fastigheten finns en centrumbebyggelse med bland annat bibliotek och lokaler för Skarnäcks stadsdelsförvaltning. I byggnaden finns ett garage i två plan med cirka 120 parkeringsplatser. Delar av parkeringsplatserna i garaget är idag outhyrda då garaget är i behov av renovering. För delar av den nya bebyggelse som föreslås byggas kan garaget nyttjas för bilparkering. Det innebär att garage inte behöver anläggas för bebyggelsen som föreslås på fastigheten Hammarbyhöjden 1:1, vilket i sin tur innebär att mer naturmark kan sparas och att bebyggelsen mer varsamt kan anpassas till platsen.

Svenska Bostäder har (dat 4:e november 2015) sedan år 2011 fått 21 markanvisningar om totalt 2 457 lägenheter. Detta utgör cirka 9 % av stadens markanvisningar under samma tidsperiod. Direktanvisning har valts då Svenska Bostäder avser bygga hyresrätter samt har möjlighet att nyttja sitt befintliga garage för delar av den nya bebyggelsen.

Enligt statistik från Stockholm stad är mer än 96 % av bostäderna i Björkhagen flerbostadshus. Cirka 40 % av beståndet är hyresrätter varav knappt hälften är allmännyttans. Mer än 60 %

av lägenheterna är 1:or eller 2:or. Knappt tre procent är 5:or eller större lägenheter.

I Björkhagens stadsdel har sedan år 2010 åtta markanvisningar lämnats. I kvarter Orkanen, längs Simrishamnsvägen har mark anvisats till Stockholms studentbostäder vid nämnd 2010-03-25, samt 2013-03-14. Ett detaljplanerarbete pågår. Vid kv Regndroppen, längs Halmstadsvägen, anvisades mark för radhusbebyggelse till Arkitektmagasinet Bygg AB 2010-10-28. Bostäderna är färdigställda. 2011-04-14 anvisades fastigheten Åskvädret 2 till Svenska Bostäder. 2012-12-12 anvisades mark för hyresrätter till Byggnadsfirman Olov Lindgren AB vid kv Kölden. Detaljplanerarbetet har inte påbörjats. 2013-03-14 anvisades mark för bostadsrättslägenheter intill kv Tjockan, längs Malmövägen till Riksbyggen. Ett detaljplanerarbete pågår.

Tidigare beslut

Området ligger inom Program för Hammarbyhöjden och Björkhagen. Ett utredningsbeslut på delegation fattades för programmet 2013-02-04. Exploateringsnämnden har därefter tagit ett reviderat utredningsbeslut samt svarat på programsamrådet för programmet vid nämnden 2014-08-28.

Exploateringsnämnden har 2011-04-14 godkänt att markanvändningen på fastigheten Åskvädret 2 (område D) ändras för att möjliggöra för bostadsbebyggelse samt även beställt ett planarbete.

För övriga områden är aktuellt tjänsteutlåtande den första redovisningen i detta ärende.

Stadsbyggnadsnämnden har godkänt ett Start-PM för Program för Hammarbyhöjden och Björkhagen 2013-02-07.

Stadsbyggnadsnämnden har också godkänt samrådsredogörelsen och tagit beslut kring fortsatt inriktning för programmet 2015-06-11.

Stadsbyggnadsnämnden har i övrigt inte haft ärendet för beslut avseende planläggning. Ett Start-PM är planerat till Stadsbyggnadsnämnden 2015-12-10.

Markanvisning

Förslaget innehåller nybyggnation av cirka 140 lägenheter i flerbostadshus, varav 45 är markanvisade i Exploateringsnämnd 2011-04-14.

Bolaget föreslår att lägenheterna ska upplåtas med hyresrätt.

Exploateringsens innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

Markanvisning sker enligt de principer som exploateringsnämnden angivit i sitt beslut om stadens markanvisningspolicy. Markanvisningen gäller under två år från nämndens beslut.

Kontoret tecknar markanvisningsavtal med byggherren enligt detta utlåtande. Av markanvisningsavtalet framgår att bolaget ska svara för erforderliga evakueringar och rivningar inom den blivande kvartersmarken samt att parkering för delar av bebyggelsen får ske i befintligt garage på fastigheten Duggregnet 6. Av avtalet framgår också att de stadsbyggnadsprinciper som tas fram i arbetet med Program för Hammarbyhöjden och Björkhagen ska efterföljas.

Planbeställning

Exploateringen kräver ny detaljplan. Närmare innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

Ekonomiska konsekvenser för staden

Marken avses upplåtas med tomträtt.

Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till 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 för både investeringar, driftkostnader och intäkter.

Investeringsanalysen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar ett positivt nettonuvärde om 15 mnkr motsvarande 107 tkr/ekvivalent lägenhet¹.

Marken kommer att upplåtas med tomträtt.

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 14,6 mnkr. Utgifterna avser främst upprustningsåtgärder på allmän plats kring Björkhagen centrum samt ledningskostnader. Kostnader uppstår bland annat för flytt av ett elskåp och flytt av ledningar för vatten och avlopp samt nyanläggningar av ledningar för vatten och avlopp.

Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 89 tkr i fast prisnivå. Detta nyckeltal visar projektets nettoutgifter inklusive redan nedlagda utgifter. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 163 %.

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

Budgetkonsekvenser

Investeringsbudget och försäljningsinkomster

Investeringsutgifterna för projektet beräknas till cirka 14,6 mnkr. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

Budgetkonsekvenser	Ack t.o.m.							
Investering	2014	2015	2016	2017	2018	Senare	Totalt	
Mnkr								
Utgifter inkl. förvärv (-)	0,0	0,0	-0,6	-1,2	-6,4		-6,4	-14,6
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0		0,0	0,0
Nettoutgift (-) /-inkomst	0,0	0,0	-0,6	-1,2	-6,4		-6,4	-14,6
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 2015. Behov av medel för åren därefter får beaktas i exploateringsnämndens kommande budgetarbete.

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

Driftbudget

Projektet bedöms påverka stadens och exploateringsnämndens resultat enligt nedanstående tabell.

Budgetkonsekvenser							
Drift							
Mnkr	2015	2016	2017	2018	2019	Senare	Kommentar
Resultatpåverkan ExplN							
Löpande intäkter/kostnader	0,0	0,0	0,0	0,0	1,4	max 1,4	
Internränta	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -0,3	
Avskrivningar	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -0,4	år 2020
Reavinst/förluster	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	totalt 0
Summa resultatpåverkan nämnd	0,0	0,0	0,0	0,0	1,4		
Resultatpåverkan TRN+SDN							
Driftskostnader TRN+SDN	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,2	mellan -0,2 och -0,3	
Underhållskostnader trafiknämnden	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	mellan 0 och -0,3	
Summa resultatpåverkan TRN+SDN	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,2		

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden beräknas efter genomförandet uppgå till cirka 0,6 mnkr.

Kapitalkostnaderna för exploateringsnämnden beräknas uppgå till cirka 0,7 det första året och minskar därefter något genom avskrivningar. Intäkterna för tomträttsavgälder beräknas till cirka 1,4 mnkr per år.

Ekonomiska osäkerheter

Det finns en rad faktorer som kan påverka utformningen och exploateringsgraden (se Osäkerheter). Det är mycket svårt att i detta tidiga skede förutse stadens utgifter i projektet. Den största osäkerheten gäller ledningflyttar, vilket budgeten har tagit hänsyn till.

Slutsats-ekonomi

Projektet visar på en god ekonomi med 163 % täckningsgrad.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Bostadsbebyggelse

Exploateringskontoret har bedömt projektet utifrån översiktsplanen och mål i stadens budget.

Projektet ligger inom influensområdet för tunnelbanan inom Stockholmförhandlingen 2013 och bidrar med ett viktigt tillskott av bebyggelse.

Den aktuella exploateringen avser ca 140 lägenheter i hyresrätter vilket är i linje med stadens budgetdirektiv om bostadsbyggande.

Bebyggelsen uppförs i ett kollektivtrafiknära läge, mellan 200 till 300 meter från Björkhagens tunnelbanestation. Tillskottet av bostäder bidrar till att stödja den lokala handeln och servicen i Björkhagens centrum. Bebyggelsen kommer få en omedelbar närhet till både natur och rekreation, vilket kommer att utgöra en trivsamt och trevlig livsmiljö.

Miljö

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning. De miljökonsekvenser som bör utredas vidare vid planering av bebyggelsen är framförallt kulturhistoriska värden. Projektet ligger i en kulturhistoriskt känslig miljö, där intilliggande bebyggelse är grönklassad och blåklassad. Underlag kring detta har också tagits fram inom programmet för Hammarbyhöjden-Björkhagen.

Projektet bedöms inte påverka rekreationsvärdena och Stockholms grönsstruktur. De ekologiska värdena bedöms påverkas i viss omfattning, då bebyggelse föreslås på naturmark. Landskapskaraktären bedöms påverkas i viss omfattning då stadsdelen har planerats med naturpartier mellan hus och gata. Detta kan komma att frångås för bebyggelsen som planeras på södra sidan av Halmstadsvägen.

Projektet är lokaliserat i ett kollektivtrafiknära läge, miljö kvalitetsnormerna för luftkvalitén bedöms inte överskridas, projektet ligger inte inom ett bullerstört område.

Projektet möjliggör för lokalt omhändertagande av dagvatten och projektet bedöms inte påverka stadens sjöar, vattendrag eller grundvattennivåer och grundvattnets kvalitet. Projektet bedöms inte påverkas av en ökad och intensivare nederbörd eller förhöjda vattennivåer.

Det finns inga kända fornlämningar i området. Marken bedöms inte vara förorenad. Det finns inga miljöfarliga verksamheter, transporter av farligt gods eller kraftledningar i närheten.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Åtgärder för att kompensera ianspråktagen grönyta kommer att utredas under planprocessen.

Energihushållning

Bolaget har förbundit sig att vid projektering och byggande inom fastigheten uppfylla krav samt eftersträva målet för ”hållbar energianvändning vid nyproduktion på stadens mark” med högst 55 kWh/kvm och år enligt Stockholms miljöprogram 2012-2015 ”Hållbar energianvändning”.

Tillgänglighet

All planering av den yttre miljön ska ske med särskild hänsyn till behoven hos äldre och personer med funktionsnedsättning. Exploateringen ska genomföras inom ramen för Stockholm en stad för alla - Riktlinjer för att skapa en tillgänglig och användbar utemiljö.

Påverkan på barn

Befintliga förskolor samt en grundskola ligger inom kort promenadavstånd från området. Bostäderna kommer att uppföras i närheten till naturen, vilken kan utgöra ett lekområde för barn.

Konstnärlig utsmyckning

I exploateringsprojekten ska 1 % av stadens byggkostnad avsättas till offentlig konstnärlig gestaltning i samråd med Stockholm Konst. I detta projekt redovisas medel och konstnärlig gestaltning i genomförandebeslutet.

Genomförandefrågor

Tidplan och kommande beslut

Projektet har en preliminär och en översiktlig tidplan. Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att pågå i cirka 18 månader. Mot bakgrund av detta planerar Bolaget sin byggstart till år 2018 och första inflyttning bedöms till år 2020.

När överenskommelse om exploatering ska träffas med exploitören ska exploateringsnämnden fatta ett genomförandebeslut. Detta beräknas preliminärt ske år 2018.

Risker och osäkerheter

Det föreligger inga större risker med projektet.

Information till andra förvaltningar

Projektet är utpekad inom programmet för Hammarbyhöjden Björkhagen. Genom proramarbetet har platsen för utbyggnaden diskuterats med stadsbyggandskontoret, miljöförvaltningen, trafikkontoret, stadsdelen, utbildningsförvaltningen och idrottsförvaltningen. Förvaltningarna har varit positiva till att

platsen bebyggs. Behovet av förskolor till följd av bebyggelsen har planerats inom programmet för Hammarbyhöjden Björkhagen.

Stadsbyggnadskontoret planerar att inom kort ta fram ett Start PM för projektet.

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

Kontorets sammanfattande bedömning

Projektet är utpekade inom programmet för Hammarbyhöjden Björkhagen. Bostäderna ligger inom influensområdet för tunnelbanan inom Stockholmförhandlingen 2013 och bidrar med ett viktigt tillskott av bebyggelse.

Exploateringen ger ett bra tillskott av bostäder i ett både natur-, rekreation- och kollektivtrafikhögt läge. Bostäderna kommer att bidra till att stärka den lokala handeln och servicen i Björkhagen centrum. Parkering för bostäderna kan lösas genom ett befintligt parkeringsgaraget vilket innebär att bostäderna kan anpassas bättre till naturmiljön då garage inte behöver byggas. Bostäderna planeras i ett kulturhistorisk känsligt miljö vilket kommer att kräva att stor omsorg läggs vid bebyggelsens gestaltning.

Slut

Bilagor

1. Nuvärdeskalkyl och exploateringsnyckeltal