

Handläggare
Caroline Cronvall
08-508 266 85

Till
Exploateringsnämnden
2019-03-07

Överenskommelse om exploatering med försäljning för bostäder inom fastigheten Hammarbyhöjden 1:1 i Björkhagen med Riksbyggen. Genomförandebeslut

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden godkänner genomförandet av exploatering inom Hammarbyhöjden 1:1 omfattande investeringsutgifter om 44,3 mnkr och ger kontoret i uppdrag att genomföra projektet.
2. Exploateringsnämnden godkänner försäljning av mark inom Hammarbyhöjden 1:1 till Riksbyggen med en försäljningsinkomst om cirka 68,3 mnkr och ger kontoret i uppdrag att träffa erforderliga avtal.

Johan Castwall
Förvaltningschef

Gunnar Jensen
Avdelningschef

Jonas Norberg
Enhetschef

Exploateringskontoret
Avdelningen för Projektutveckling

Fleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 266 85
Växel 08-508 276 00
caroline.cronvall@stockholm.se
exploateringskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
stockholm.se

Sammanfattning

Exploateringskontoret och Riksbyggen, nedan kallat Bolaget, har enats om överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark genom försäljning inom fastigheten Hammarbyhöjden 1:1.

Projektet avser nybyggnation av 40-50 bostadsrätter vid korsningen Malmövägen och Ystadsvägen i Björkhagen. Staden bygger om Malmövägen för att möjliggöra exploateringen och samtidigt öka tillgängligheten och trafiksäkerheten.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar positivt nettonuvärde om 21 mnkr. De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 44,3 mnkr. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 136 %.

Försäljningsinkomster beräknas till 68,3 mnkr. Expertrådet har godkänt ärendet 2013-01-09 (dnr E2012-384-1545).

Kontoret ser positivt på projektet då det tillför bostäder nära kollektivtrafik, service och natur. Gatuombyggnaden innebär en förbättring av nuvarande trafiksituation som kommer gynna hela området.

Bakgrund till överenskommelsen

Projektet avser nybyggnation av 40-50 bostäder vid korsningen Malmövägen och Ystadsvägen i Björkhagen. Bostäderna kommer att upplåtas med bostadsrätt. Bolaget avser att bygga större lägenheter, såsom fyror och femmor, som idag är underrepresenterade i området. Detaljplanen möjliggör för verksamheter i bottenvåningen vilket kan tillföra stadsmässiga kvaliteter. Genomförandetiden för bostäderna bedöms till ca två år.

Bebyggelseområdet består till största del av naturmark och är delvis beläget på en höjd. Delar av grönområdet nordöst om det nya bostadshuset fortsätter att fungera som naturmark.

Exploateringen förutsätter att Malmövägen justeras i sidled och flyttas västerut närmare tunnelbanan. Det medför omläggning av befintliga ledningar som idag går i eller i direkt anslutning till gatan. Gatan anpassas mot närliggande bostäder och spårområdet. I samband med att Malmövägen flyttas justeras lutningen, från ca 8 % till 5 %, för att öka tillgängligheten och skapa en mer trafiksäker lösning i mötet med Ystadsvägen. Sträckan mellan Halmstadsvägen och Ystadsvägen anges som stadsstråk i strukturplanen för programområdet, och förses med enkelriktade gång- och cykelbanor. Genomförandetiden för stadens inledande arbeten bedöms till ca ett år.

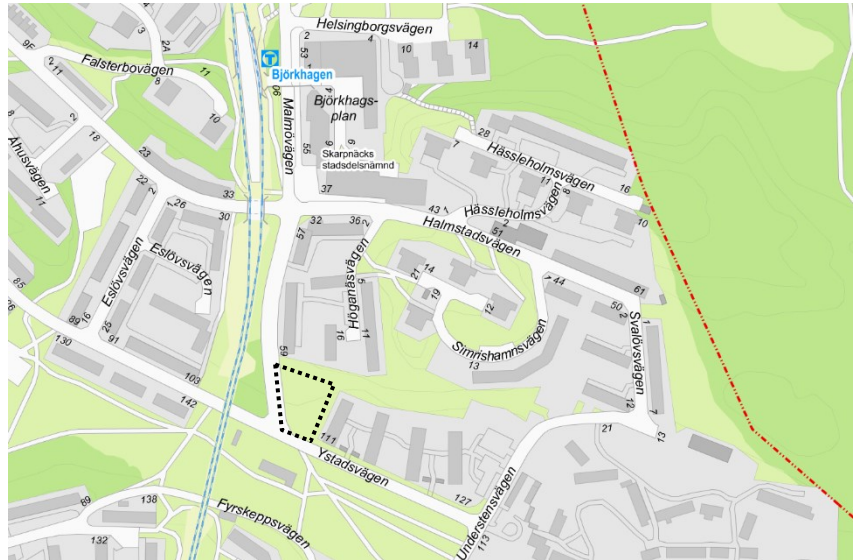


Bild 1: Orienteringskarta över bostadsbebyggelseområdet.



Bild 2: Planområdet.



Bild 3: Illustrationsbild över bebyggelsen sett från Nytorps gårde (Brunnberg & Forshed och LAND Arkitektur).

Tidigare beslut

Exploateringsnämnden tog 2013-03-14 beslut om att ge en markanvisning till Bolaget.

Stadsbyggnadsnämnden har godkänt en start-pm för detaljplaneläggning 2015-08-20.

Exploateringsnämnden tog 2018-06-14 ett reviderat inriktningsbeslut om ca 46,5 mnkr på grund av ökade investeringsutgifter.

Överenskommelse om exploatering

Staden överlåter med äganderätt till Bolaget ett område om ca 1 890 kvm av fastigheten Hammarbyhöjden 1:1. Bolaget ska bygga 40-50 bostadsrätter på området. All parkering för bostäderna förläggs i underjordiskt garage.

Expertrådet har godkänt ärendet 2013-01-09 (dnr E2012-384-1545).

Överenskommelsen med Bolaget villkoras av att det nya detaljplaneförslaget, Dp 2014-00357-54, vinner laga kraft senast 2019-06-01.

Ekonomiska konsekvenser för staden

Bolaget ska efter fastighetsbildning förvärva marken för 10 300 kr per kvm ljus BTA för bostäder och eventuella lokaler.

Värdetidpunkten är 2012-11.

Bolaget ska stå för plankostnader och övriga kostnader som hör till byggnationen av husen.

Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

I detta ärende uppgår investeringen till 44,3 mnkr.

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

Lönsamhetskalkyl enligt nuvärdesmetoden

Lönsamhetskalkylen 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.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar ett positivt nettonuvärde om 21 mnkr motsvarande 512 tkr/ekvivalent lägenhet¹.

Marken kommer att säljas. Exploateringsgraden uppgår till 2,19.

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till ca 44,3 mnkr, varav 4,7 mnkr är utgifter före år 2019, dvs. redan nedlagda utgifter. Utgifterna avser främst ombyggnad av Malmövägen inklusive ledningsomläggningar, anpassningsåtgärder i landskap samt hantering av förorenad mark.

Försäljningsinkomster som avser kvartersmarken för bostäder beräknas till 68,3 mnkr och reavinsten beräknas uppgå till 57 mnkr.

Investeringsutgifterna består i huvudsak av ombyggnad av gata, omläggning av driftsatta ledningar, utformning av landskap, marksanering samt oförutsett och risk.

Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 1 016 tkr i fast prisnivå. Detta är i jämförelse med andra motsvarande projekt högre. Detta nyckeltal visar projektets

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

nettoutgifter inkl. redan nedlagda utgifter. Projektets täckningsgrad inkl. nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 136 %.

Bolaget står för VA-anslutning m.m. 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 ca 44,3 mnkr i löpande prisnivå. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

Budgetkonsekvenser	Ack						
Investering	t.o.m.						
Mnkr	2018	2019	2020	2021	2022	Senare	Totalt
Utgifter inkl. förvärv (-)	-4,7	-4,8	-23,9	-5,7	-5,2	0,0	-44,3
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Nettoutgift (-) /-inkomst	-4,7	-4,8	-23,9	-5,7	-5,2	0,0	-44,3
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	0,0	68,3	0,0	0,0	68,3

Stadens utgifter/inkomster för exploatering bedöms kunna finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget för år 2019. 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	2019	2020	2021	2022	2023	Senare	Kommentar
Resultatpåverkan ExplN							
Löpande intäkter/kostnader	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max 0	
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 -1	år 2025
Reavinster/förluster	0,0	0,0	57,0	0,0	0,0	0,0	totalt 57
Summa resultatpåverkan nämnd	0,0	0,0	57,0	0,0	0,0		
Resultatpåverkan TRN+SDN							
Driftskostnader TRN+SDN	0,0	0,0	-0,1	-0,1	-0,1	mellan -0,1 och -0,1	
Underhållskostnader trafiknämnden	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	mellan 0 och -0,1	
Summa resultatpåverkan TRN+SDN	0,0	0,0	-0,1	-0,1	-0,1		

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden beräknas efter genomförandet uppgå till ca 0,2 mnkr. Internränta och avskrivningar (kapitalkostnaderna) för exploateringsnämnden beräknas uppgå till ca 1,3 mnkr det första året och minskar därefter något genom avskrivningar. Reavinsten beräknas uppgå till 57 mnkr.

Ekonomiska osäkerheter

Arbetet med systemhandlingen för allmän plats har pågått under en längre tid för att kunna säkerställa att projektet både är tekniskt och ekonomiskt genomförbart. Osäkerheter förenade med gatuombyggnaden har med tiden minimerats och risken för fördyringar bör vara relativt låg. Systemhandlingen är på en detaljeringsnivå som gör att omarbetning till bygghandling bör kunna ske på ett förhållandevis enkelt sätt. Det finns fortfarande en utgiftspost avsatt för oförutsett och risk motsvarande ca 20 % av totala investeringsutgifterna.

Genomförda markundersökningar visar att mark inom allmän plats och kvartersmark är förorenad. Detta behöver hanteras vid schaktarbeten. Omfattningen är svår att fastställa men kontoret har gjort en kostnadsuppskattning inklusive ett riskpåslag för att hantera förorenade massor. Överenskommelsen reglerar närmare villkoren för kostnadsfördelningen mellan staden och Bolaget.

Slutsats-ekonomi

Projektets totala ekonomi bedöms vara god trots höga investeringsutgifter för staden. Anledningen är försäljningsinkomster från mark till Bolaget.

Hur projektet uppfyller stadens mål

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

Bostadsbebyggelse

Projektet bedöms bidra till att uppfylla bl.a. följande 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
- koppla samman stadens delar
- främja en levande stadsmiljö i hela staden

Lokaler

Lokaler för centrumändamål får inrymmas i bottenvåningen av bostadshuset vilket kan främja en levande stadsmiljö.

Miljö

Trafiksituationen förbättras i och med ombyggnaden av Malmövägen då sträckan förses med enkelriktade gång- och cykelbanor. Cykling sker idag i blandtrafik.

Gångstigen genom området kommer inte finnas kvar. Gångstigen hade behövt en ny dragning som är svår att tillgänglighetsanpassa efter förhållandena på platsen.

Under planarbetet har även frågor om bl.a. buller, dagvattenhantering, geologi och ljusförhållanden studerats.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

I norra delen av planområdet bevaras naturmark och befintliga värden. Kontoret avser att se över och vid behov göra kompletteringar i naturmarken. Den grönyta som tas i anspråk i södra delen bedöms inte vara av större naturvärde. Återstående träd integreras med föreslagen gestaltning av bostadsgården. Den

befintliga allén utmed Ystadsvägen kompletteras med nya träd. Gatuträd ska planteras på kvartersmark längs med Malmövägen. På andra sidan Malmövägen, längs tunnelbanespåren, skapas grässlåtor och trädplanteringar.

Energihushållning

Bolaget har förbundit sig att vid projektering och byggande inom Hammarbyhöjden 1:1 uppfylla krav samt eftersträva mål enligt exploateringsnämndens verksamhetsmål för miljö ”Hållbar energianvändning vid nyproduktion på stadens mark” med högst 55 kWh/kvm och år enligt Stockholms miljöprogram 2012-2015 ”Hållbar energianvändning”. All uppvärmning kommer att ske med fjärrvärme.

Tillgänglighet

Malmövägens lutning kommer att justeras till 5 % för att öka tillgängligheten. Denna del av Malmövägen förbinder Kärrtorp med Björkhagen. Närmast ligger Nytorps gårde som efter utveckling kommer skapa ökad rörelse i riktning mot Björkhagens centrum.

Vistelseytor intill bostadshuset och entréer kommer att vara tillgängliga för personer med nedsatt rörelseförmåga.

Påverkan på barn

Lekmiljön i grönområdet försvinner och ersätts med bostadsbebyggelse. På bostadsgården planeras en lekplats att anordnas. Naturmarken som bevaras i norr kan fortsatt användas och möjliggör att nya lektytor kan skapas.

Trafikmiljön i korsningen Malmövägen och Ystadsvägen blir i och med gatuombyggnaden mer trafiksäker.

Konstnärlig utsmyckning

I exploateringsprojekten ska 1 % av stadens produktionskostnad avsättas till offentlig konstnärlig gestaltning i samråd med Stockholm Konst. I detta projekt kommer medel att avsättas för konstnärlig utsmyckning i Björkhagens centrum.

Genomförandefrågor

Tidplan

Inledningsvis, efter laga kraftvunnen detaljplan, påbörjar staden detaljprojekteringen och upphandlar entreprenör för arbetena med ombyggnaden av Malmövägen. Genomförandetiden för stadens

arbeten bedöms till ca ett år. Därefter kan Bolaget tillträda och påbörja byggnationen av det nya bostadshuset. Bolaget planerar sin byggstart till år 2022. Genomförandetiden för arbetena på kvartersmark bedöms till ca två år. I anslutning till Bolagets arbeten kommer staden att finplanera gatumarken för att det ska vara färdigt till inflyttning. Första inflyttning bedöms till år 2024.

Risker och osäkerheter

Ovanstående tidplan är preliminär och riskerar att förskjutas om detaljplanen överklagas. Upphandling av entreprenör till önskad tidpunkt kan också ta tid. Genomförande av detaljplanen behöver ske med hänsyn till tunnelbaneanläggningen intill Malmövägen vilket kan medföra att arbetena tar längre tid.

Kommunikation

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsdelsförvaltningen och trafikkontoret.

Då gatuombyggnaden sker i närheten av tunnelbanan samt en befintlig fastighet har kontoret fört diskussioner med trafikförvaltningen respektive tomträttshavaren. Inför genomförande avses avtal träffas med parterna.

Berörd stadsdelsförvaltning har uttryckt att de inte har behov av bostäder enligt Lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade och/eller Socialtjänstlagen i projektet.

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret anser att projektet har goda förutsättningar att ge ett välbehövligt tillskott av bostäder i ett bra kommunikationsläge och med närhet till service och natur.

Genom ombyggnaden av Malmövägen förbättrar staden tillgängligheten samt kopplingen för gång- och cykeltrafik. Det blir även en tydligare och mer trafiksäker reglering i korsningen med Ystadsvägen.

Slut

Bilagor

1. Lönsamhetskalkyl och exploateringsnyckeltal