

**Handläggare**  
Caroline Cronvall  
08-508 266 85

**Till**  
Exploateringsnämnden  
2019-11-14

## **Överenskommelse om exploatering med tomträtt för bostäder och förskola inom del av fastigheten Hammarbyhöjden 1:1 och Snöfallet 2 i Björkhagen med Olov Lindgren AB. Genomförandebeslut**

### **Förslag till beslut**

1. Exploateringsnämnden godkänner genomförandet av exploatering inom del av Hammarbyhöjden 1:1 och Snöfallet 2 omfattande investeringsutgifter om 25,5 mnkr och ger kontoret i uppdrag att genomföra projektet.

Johan Castwall  
Förvaltningschef

Gunnar Jensen  
Avdelningschef

Jonas Norberg  
Enhetschef

### **Sammanfattning**

Exploateringskontoret och Olov Lindgren AB samt Olov Lindgren City AB, nedan kallat Bolagen, har enats om överenskommelse om exploatering med tomträttsupplåtelse inom del av fastigheten Hammarbyhöjden 1:1 och Snöfallet 2.

Projektet avser nybyggnation av ca 80 hyresrätter och en förskola om fyra avdelningar vid Karlskronavägen i Björkhagen.

**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

Exploateringen överensstämmer med programmet för Hammarbyhöjden-Björkhagen.

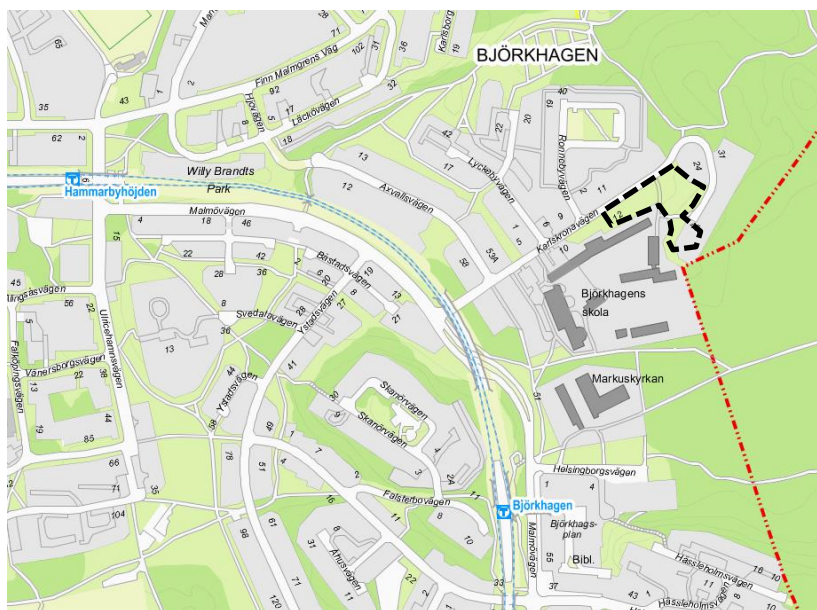
Staden utökar befintlig vändplan på Karlskronavägen för att motsvara gällande riktlinjer samt lägger om ledningar som berör exploateringsområdet.

Lösamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar positivt nettonuvärde om 7 mnkr. De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 25,5 mnkr. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 120 %.

Kontoret ser positivt på projektet då det tillför bostäder nära kollektivtrafik, service och natur. Genom projektet tillförs även en permanent förskola i området.

## Bakgrund till överenskommelsen

Projektet avser nybyggnation av ca 80 bostäder och en förskola om fyra avdelningar vid Karlskronavägen i Björkhagen. Bostäderna kommer att upplåtas med hyresrätt. Genom projektet kan större lägenheter, såsom fyror, tillskapas som idag är underrepresenterat i området.



*Orienteringskarta med ungefärligt projektområde markerat.*

I programmet för Hammarbyhöjden-Björkhagen, godkänt i juni 2016, är platsen utpekad för kompletterande bebyggelse med bostäder och förskola.

Bebyggelseområdet består idag till största del av planlagd parkmark och är delvis kuperat. Områdets södra del ligger på en höjd och utgörs av skogsbeklädd mark. På områdets plana del, mellan Karlskronavägen och Björkhagens skola, har det funnits en förskola med tidsbegränsat bygglov. Den tillfälliga förskolan ersätts genom projektet med en permanent förskola.

Fastigheten Hammarbyhöjden 1:1 ägs av Exploateringskontoret, Stockholms stad. Fastigheten Snöfallet 2 upplåts med tomträtt till Olov Lindgren AB. Planen berör även en del av fastigheten Snötäcket 4, upplåten med tomträtt till SISAB, för att fortsatt möjliggöra angöring till Björkhagens skolas befintliga parkeringsplatser för rörelsehindrade. Angöring sker idag från Karlskronavägen via en asfalterad gångbana över parkmarken till skolområdet.

Staden har främst gatu- och ledningsarbeten i projektet. Befintlig vändplan i slutet av Karlskronavägen utökas för att klara sophämtning och leveranser till förskolan, men det kommer även att gynna närtrafikens bussar. Flera ledningar behöver läggas om för att kunna bebygga marken. Bland annat flyttas en fjärrvärmeledning ut helt i Karlskronavägen, vilket kommer att underlätta åtkomst till och underhåll av ledningen i framtiden och därmed säkerställa värmeförsörjningen.

### **Tidigare beslut**

Exploateringsnämnden tog 2017-09-21 beslut om att ge en markanvisning till Olov Lindgren AB.

Exploateringskontoret tog ett inriktningsbeslut på delegation om ca 9,2 mnkr.

Stadsbyggnadsnämnden har godkänt en start-pm för detaljplaneläggning 2017-09-21.

Stadsdelsnämnden kommer ha ett ärende för beslut avseende förskolan under hösten 2019.

### **Överenskommelse om exploatering**

Staden tecknar överenskommelse om exploatering med Olov Lindgren AB och ett av Olov Lindgren AB helägt bolag, Olov Lindgren City AB. Staden upplåter med tomträtt till Olov Lindgren City AB två nya fastigheter. Bolagen ska bygga ca 80

hyresrätter och en förskola om 4 avdelningar på området. Lokaler för förskola ska hyras ut till stadsdelsförvaltningen. All parkering för bostäderna förläggs i underjordiskt garage.

Expertrådet har godkänt ärendet avseende avgäld för förskolan 2019-10-10 (dnr E2019-00045).

Överenskommelsen med Bolagen villkoras av att det nya detaljplaneförslaget, Dp 2016-14205-54, vinner laga kraft senast 2020-06-01.

## **Ekonomiska konsekvenser för staden**

Marken avses upplåtas med tomträtt.

Inga större utgifter för kommunala anläggningar väntas uppstå eftersom all infrastruktur finns i området. De framtida driftkostnaderna för staden påverkas marginellt.

Bolagen ska stå för plankostnader och övriga utgifter som hör till byggnationen av husen.

Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

I detta ärende uppgår investeringen till 25,5 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 7 mnkr motsvarande 86 tkr/ekvivalent lägenhet<sup>1</sup>.

Marken kommer att upplåtas med tomträtt. Exploateringsgraden uppgår till 0,81.

---

<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).

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till ca 25,5 mnkr, varav 0,7 mnkr är utgifter före år 2019, dvs. redan nedlagda utgifter. Utgifterna avser främst ombyggnad av gata (vändplan) samt nödvändiga ledningsomläggningar.

Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 308 tkr i fast prisnivå. Detta är i jämförelse med andra motsvarande projekt lägre. Detta nyckeltal visar projektets nettoutgifter inkl. redan nedlagda utgifter. Projektets täckningsgrad inkl. nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 120 %.

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

## Budgetkonsekvenser

### Investeringsbudget

Investeringsutgifterna för projektet beräknas till ca 25,5 mnkr i löpande prisnivå. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

<b>Budgetkonsekvenser</b>	<b>Ack</b>						
<b>Investering</b>	<b>t.o.m.</b>						
<b>Mnkr</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>Senare</b>	<b>Totalt</b>
Utgifter inkl. förvärv (-)	-0,7	-2,1	-11,0	-8,6	-2,6	-0,6	-25,5
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Nettoutgift (-) /-inkomst</b>	<b>-0,7</b>	<b>-2,1</b>	<b>-11,0</b>	<b>-8,6</b>	<b>-2,6</b>	<b>-0,6</b>	<b>-25,5</b>
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 2019. Behov av medel för åren därefter får beaktas i nämndens kommande budgetarbete.

### Driftbudget

Projektet bedöms påverka stadens och nämndens resultat enligt nedanstående tabell:

<b>Budgetkonsekvenser</b>							
<b>Drift</b>							
<b>Mnkr</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>Senare</b>	<b>Kom- mentar</b>
<b>Resultatpåverkan ExplN</b>							
Löpande intäkter/kostnader	0,0	0,0	1,3	1,3	1,3	max 1,3	
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 -0,6	år 2024
Reavinster/förluster	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	totalt 0
<b>Summa resultatpåverkan nämnd</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>1,3</b>	<b>1,3</b>	<b>1,3</b>		
<b>Resultatpåverkan TRN+SDN</b>							
Driftskostnader TRN+SDN	0,0	0,0	-0,1	-0,1	-0,1	mellan -0,1 och -0,2	
Underhållskostnader trafiknämnden	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	mellan 0 och -0,2	
<b>Summa resultatpåverkan TRN+SDN</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>-0,1</b>	<b>-0,1</b>	<b>-0,1</b>		

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden beräknas efter genomförandet uppgå till ca 0,4 mnkr. Internränta och avskrivningar (kapitalkostnaderna) för exploateringsnämnden beräknas uppgå till ca 0,9 mnkr det första året och minskar därefter något genom avskrivningar. Intäkterna för tomträttsavgälder beräknas till ca 1,3 mnkr per år.

## Ekonomiska osäkerheter

När inriktningsbeslutet togs var utgifterna svåra att uppskatta med tanke på det tidiga skede som projektet befann sig i. Projektet har inför genomförandebeslut utgiftsuppskattningar baserat på framtagna systemhandlingar, vilket ger en större tillförlitlighet i kalkylen. Vidare behöver kontoret ha ett nära samarbete med ledningsägarna för att bevaka utvecklingen av utgifter för ledningsomläggningar.

## Slutsats-ekonomi

Projektets totala ekonomi bedöms vara god trots en viss osäkerhet i hur utgifterna utvecklas.

## Hur projektet uppfyller stadens mål

Exploateringskontoret har bedömt projektet utifrån stadens vision, 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
- använd den centrala stadens attraktionskraft
- tillvarata långsiktig stadsutvecklingspotential

Den aktuella exploateringen avser ca 80 lägenheter i hyresrätt. Detta kan ställas i relation till att 58,7% av bostadsbeståndet i stadsdelen idag är bostadsrätter och äganderätter.

## Lokaler

En ny permanent förskola om fyra avdelningar bidrar till förbättrad offentlig service i Björkhagen. Den ersätter en tillfällig förskola om två avdelningar som fanns tidigare på platsen.

## Miljö

De miljökonsekvenser som har utretts under planarbetet är bl.a. dagvattenhantering, naturmiljö och ljusförhållanden.

## Kompensation för ianspråktagen grönyta

Kontoret avser kompensera för ianspråktagen grönyta genom att avsätta medel till att restaurera ekar och ekmiljöer i närheten av planområdet.

## Energihushållning

Bolagen har förbundit sig att vid projektering och byggande inom Hammarbyhöjden 1:1 och Snöfallet 2 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

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

## Påverkan på barn

Byggandet av en ny förskola bidrar till att tillgodose befintligt och kommande behov av förskoleplatser i området. Förskolan får en egen gård med närhet till Nackareservatet.

## Jämställdhet

Inför markanvisningen gjordes ingen jämställdhetsanalys, såsom den nya rutinen är utarbetad, och därför har projektet inte aktivt arbetat med jämställdhet. Dock kommer konsekvenser av projektet under genomförandetiden att bedömas och vid behov tas åtgärder fram.

Genom projektet tillkommer fler bostäder och entréer längs med gatan som kan bidra till förhöjd uppsikt och närvaro i området. Förskolegården kan komma att användas som lek- och samlingsplats utanför förskolans öppettider. Närheten till kollektivtrafik och service kan underlätta för boende, föräldrar och förskolepersonal i vardagsplaneringen.

## Konstnärlig utsmyckning

I exploateringsprojekten ska 1 % av stadens produktionskostnad avsättas till offentlig konstnärlig gestaltning i samråd med Stockholm Konst. I detta projekt kommer medel avsättas till ett för områdesprogrammet gemensamt konstprogram.

## Genomförandefrågor

### Tidplan

Inledningsvis, efter laga kraftvunnen detaljplan, påbörjar staden ledningsomläggningar och gatuarbeten. Därefter kan Bolagen tillträda och påbörja byggnationen på kvartersmark. Bolagen planerar sin byggstart till år 2021 och första inflyttning bedöms till år 2023. I anslutning till Bolagens arbeten kommer staden att finplanera gatumarken för att det ska vara färdigt till inflyttning.

## Risker och osäkerheter

Ovanstående tidplan är preliminär och riskerar att förskjutas om detaljplanen överklagas. Kontoret behöver samordna sina arbeten med de ledningsdragande bolagen, vilket kan komma att påverka tidplanen.

## Kommunikation

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med miljöförvaltningen, stadsdelsförvaltningen och trafikkontoret.



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. Projektet kan även bidra till att förbättra den offentliga service som erbjuds i Björkhagen.

### **Slut**

### **Bilagor**

1. Lönsamhetskalkyl och exploateringsnyckeltal