

Handläggare
Christopher Pleym
08-508 265 06

Till
Exploateringsnämnden
2020-10-15

Slutredovisning av utbyggnad för bostäder inom fastigheterna Finngrundet 1 och Östergarn 2 i Hammarbyhöjden med HSB Bostad AB och Framtidsbostäder Mark AB

Förslag till beslut

Exploateringsnämnden godkänner slutredovisningen av utbyggnad för bostäder inom fastigheterna Finngrundet 1 och Östergarn 2 i Hammarbyhöjden med HSB Bostad AB och Framtidsbostäder Mark AB.

Johan Castwall
Förvaltningschef

Gunnar Jensen
Avdelningschef

Britta Eliasson
Enhetschef

Sammanfattning

HSB Bostad AB samt Framtidsbostäder Mark AB har i korsningen Garagevägen/Sofielundsvägen i Hammarbyhöjden uppfört två bostadskvarter innehållande 254 lägenheter.

För staden har genomförandet av detaljplanen inneburit att stora delar av Garagevägen byggts om för att anpassa gatan till den tillkommande bostadsbebyggelsen samt samordning av ledningsomläggningar.

Exploateringskontoret
Avdelningen för Projektutveckling

Fleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 265 06
Växel 08-508 276 00
christopher.pleym@stockholm.se
exploateringskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
start.stockholm

Exploateringsnämnden fattade 2015-11-12 genomförandebeslut för projektet där de sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknades till ca 39,5 mnkr medan försäljningsinkomster beräknades till 319 mnkr.

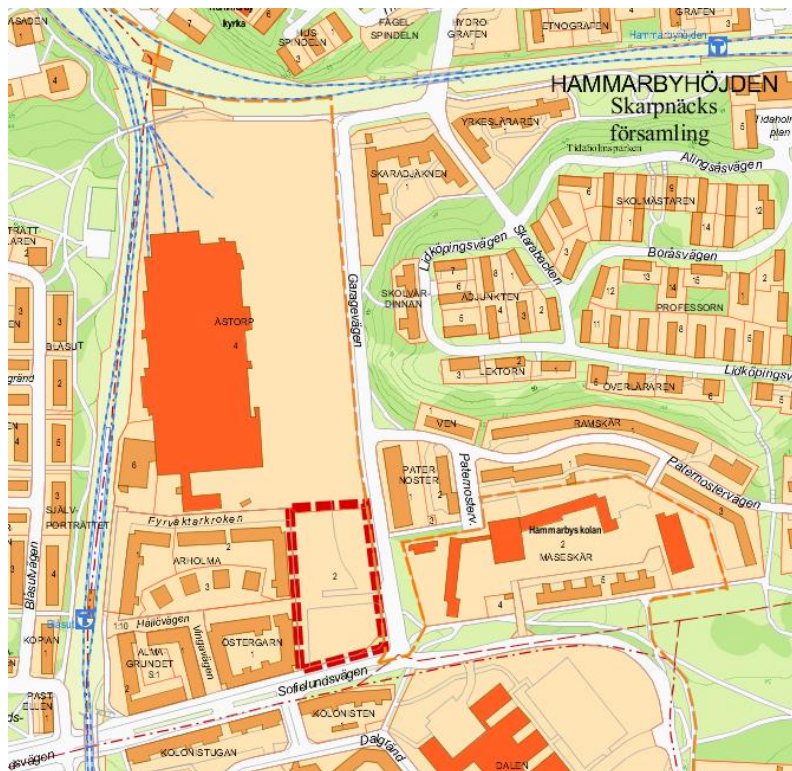
Investeringsutgifterna kalkyleras nu till 45,5 mnkr och de totala försäljningsinkomsterna uppgår till 340,5 mnkr.

Bakgrund

HSB och PEAB Bostad köpte 2001 fastigheten Åstorp 3 utmed Sofielundsvägen i Blåsut av Locum med avsikt att bygga bostäder. Stadsbyggnadskontoret tog 2003 fram ett programarbete för ”Bostäder vid Blåsut”. I syfte att skapa fler bostäder samt en mer enhetlig gatumiljö togs även Svenska Bostäders bebyggelse i kv Kolonistugan och kv. Kolonisten söder om Sofielundsvägen med i programmet. Planområdet användes tidigare i huvudsak för infartsparkering för boende och arbetande i området.

Exploateringsnämnden beslutade 2013-02-07 att markanvisa området i korsningen Garagevägen/Sofielundsvägen till HSB Bostad AB. Det var HSB Bostad AB och dess helägda dotterbolag Framtidsbostäder Mark AB som sedan tillsammans tecknade överenskommelse om exploatering.

Stadsbyggnadskontoret tog fram ett förslag till detaljplan för området, Detaljplan för fastigheten Åstorp 2 mm i stadsdelen Hammarbyhöjden, Dp 2013-11114-54.



Figur 1: Projektets läge markerat med rött

Projektbeskrivning och genomförande

Exploateringsnämnden fattade 2015-11-12 ett genomförandebeslut (Dnr: E2012-513-01636) för projektet.

Detaljplan för fastigheten Åstorp 2 mm i stadsdelen Hammarbyhöjden, Dp 2013-11114-54, vann laga kraft 2016-02-01.

Detaljplanen för projektet möjliggör bostadsbebyggelse i sex till sju våningar i två kvarter. Totalt har 257 bostadsrättslägenheter byggts samt en förskola som inryms i bottenvåningen i det norra kvarteret. Totalt har det tillkommit lokaler med cirka 950 kvm förskola och cirka 450 kvm handel.



Figur 2. Den antagna detaljplanen, Dp 2013-11114-54.

Tidplanen har inte hållits vilket delvis beror på att arbetena med ledningsomläggningar samt gatuombyggnaderna har dragit ut på tiden. Det som också har dragit ut på tiden är hanteringen av förorenade massor. Marken var mer förorenad än vad de markprover som togs visade på. Kontoret var inte heller överens med HSB Bostad AB och Framtidsbostäder Mark AB om hur fördelningen av dessa kostnader skulle fördelas, trots att det fanns ett påskrivet avtal där detta reglerades. Detta ledde till långdragna förhandlingar om kostnadsfördelningen.



Figur 3: Perspektiv mot nordväst

Måluppfyllelse

Bebyggelsen stämmer med kontorets verksamhetsplan att intensifiera arbetet med nya bostäder, samt att verka för att hålla uppe takten i stadens bostadsbyggande.

Näringsliv och jobb i regionen

Kontoret bedömer att projektet har haft en positiv påverkan på näringslivet i regionen, dels genom de arbetstillfällena som skapas och kommer fortsätta skapas under utbyggnadstiden, dels genom att möjliggöra ytterligare inflyttning av arbetskraft i regionen.

Energihushållning

Bolaget har förbundit sig att uppfylla krav samt eftersträva mål enligt stadens program för miljö och energi.

Ekonomi

Investering

De sammanlagda utgifterna uppgår till 45,5 mnkr. Utgifterna avser främst hantering av förorenade massor, gatuombyggnad, ny infartsväg från Garagevägen, en ny gång och cykelbana samt ledningsflytt. Utgifterna har ökat med 6 mnkr sedan genomförandebeslut togs och avvikelsen beror främst på att hanteringen av de förorenade massorna och ledningsomläggningarna blev mer kostsamma än beräknat och drog ut på tiden.

Marken har sålts. De sammanlagda inkomsterna uppgick till 340,6 mnkr, varav huvuddelen utgörs av markförsäljning.

| Utgifter | Budget enl. genomförandebeslut | Utfall | Avvikelse |
|---|---|---------------|------------------|
| Inv. kvartersmark och allmän platsmark | 39,5 mnkr | 45,5 mnkr | 6 mnkr |
| Inkomster | | | |
| Inv. kvartersmark och allmän platsmark | 0 | 0,4 mnkr | 0,4 mnkr |

Försäljnings- 319 mnkr 340,6 mnkr 21,6 mnkr
inkomster

Drift

Drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområde som uppkommer till följd av genomförandet av projektet beräknas uppgå till 1 mnkr per år. Kapitalkostnaderna¹ uppgår till 1,7 mnkr.

Riskfaktorer

De risker som nämndes i genomförandebeslutet var överklagande av detaljplanen och att omläggning av ledningarna skulle dra ut på genomförandetiden. Detaljplanen överklagades inte men omläggning av ledningarna tog längre tid än vad kontoret beräknade. HSB Bostad AB och Framtidsbostäder Mark AB valde ändå att tillträda och därmed betala hela köpeskillingen för marken innan ledningarna blivit flyttade och marken därmed kunde bebyggas. Detta då de ansåg att indexuppräkningsen för marken skulle bli mer kostsam än att betala i förväg. Lärdomen från den utdragna förhandlingen kring de förorenade massorna är att avtalstexten behövde ses över och förtydligas. Detta gjordes under våren 2020 då även flera andra projekt hamnat i snarlika diskussioner.

Exploateringskontorets förslag

Kontoret föreslår att exploateringsnämnden godkänner slutredovisningen.

Slut