

**Handläggare**  
Ann Wetterström  
508 265 36

**Till**  
Exploateringsnämnden  
2022-06-09

## **Överenskommelse om exploatering med tomträtt, för bostäder inom del av fastigheten Hammarbyhöjden 1:1 samt del av fastigheten Långe Jan 2 i Kärrtorp med Primula Byggnads AB samt Brf Långe Jan 2. Genomförandebeslut**

### **Förslag till beslut**

1. Exploateringsnämnden godkänner genomförandet av exploatering inom del av fastigheten Hammarbyhöjden 1:1 samt del av fastigheten Långe Jan 2 omfattande investeringsutgifter om 13,2 mnkr, inga investeringsinkomster förekommer, och ger kontoret i uppdrag att genomföra projektet.

Johan Castwall  
Förvaltningschef

Eleonor Eklind Forslin  
Avdelningschef

Jonas Norberg  
Enhetschef

**Exploateringskontoret**  
Projektutveckling Söderort

Fleminggatan 4  
Box 8189  
104 20 Stockholm  
Växel 08-508 276 00  
exploateringskontoret.expl@stockholm.se  
Org nr 212000-0142  
start.stockholm

### **Sammanfattning**

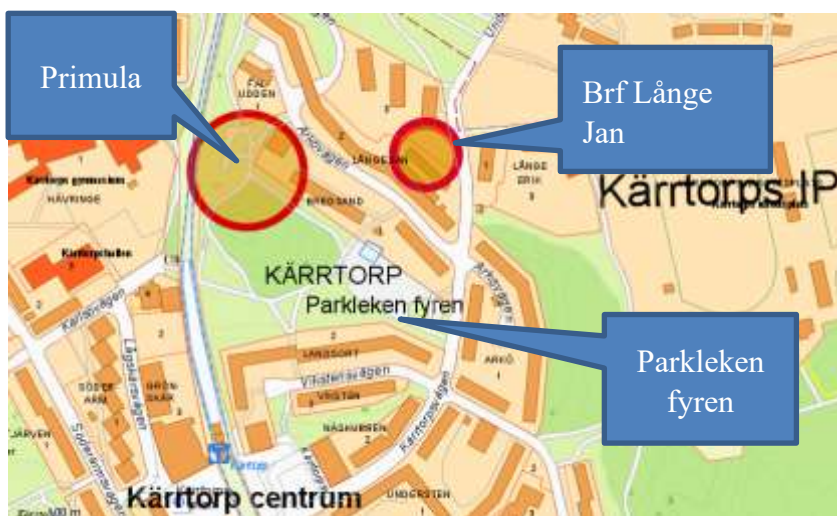
Projektet möjliggör för byggnation av cirka 110 lägenheter upplåtna som hyresrätter, i ett kollektivtrafiknära läge vid

Arkövägen i Kärrtorp. Bostäderna bidrar med mer liv och rörelse och stärker bandet mellan Kärrtorp centrum och Nytorps gårde.

Detaljplanen godkändes av stadsbyggnadsnämnden 2021-11-25.

Projektet består av tre stycken områden. Två av områdena möjliggör för bostäder. Primula Byggnads AB, nedan kallad Primula, planerar att uppföra cirka 75 lägenheter upplåtna som hyresrätter, söder om fastigheten Faludden 1 i Kärrtorp. Bostadsrättsföreningen Långe Jan 2, nedan kallad Brf Långe Jan, har utvecklat ett planförslag som möjliggör för utveckling av cirka 25 lägenheter inom bostadsrättsföreningens tomträtt.

För det tredje området möjliggörs för en justering av fastighetsgränsen för en parklek, som idag ligger på kvartersmark tillhörande Svenska bostäder.



*Områden för utveckling av bostäder i rött*

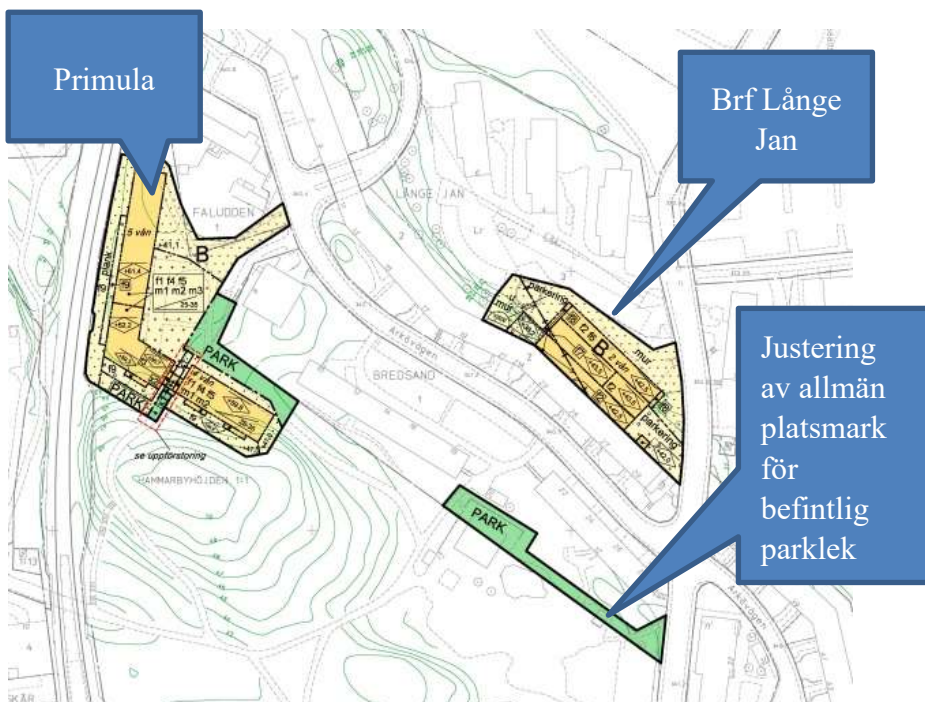
Lösamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar positivt nettonuvärde om 19 mnkr. De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 13,2 mnkr. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 231 procent.

Inriktningsbeslutet togs på delegation, under projektets gång har ökade kostnader framkommit för sanering samt en tillkommande flytt av parkvägar. Detta har medfört ökade utgifter om cirka 4 mnkr.

Kontoret anser att projektet har goda förutsättningar att ge ett välbehövligt tillskott av bostäder i ett mycket bra kollektivtrafikläge och med närhet till service och natur. Bostäderna kommer att bidra till att stärka den lokala handeln och servicen i Kärrtorp centrum.

## Bakgrund till överenskommelsen

En detaljplan har arbetats fram för cirka 110 bostäder fördelat på två platser norr om Kärrtorp centrum.



*Förslag till detaljplan.*

Primula har tagit fram ett förslag att uppföra cirka 77 lägenheter i anslutning till Arkövägen, söder om fastigheten Faludden 1 i Kärrtorp. Primula fick en markanvisning 2017-11-09. Platsen har tidigare rymt en förskola på tillfälligt bygglov men har därefter gjorts om till grönyta med sandlåda.

Brf Långe Jan 2 är ägare av tomträtten Långe Jan 2. Delar av tomträtten består av en byggnad innehållande parkeringsgarage och panncentral. Panncentralen är ej i bruk. Detaljplanen möjliggör för att delvis bygga om panncentralen till bostäder. Brf Långe Jan har tecknat ett avtal med byggaktören Svenska hus, som avser att förvärva panncentralen och genomföra ombyggnation till cirka 32 bostäder. Parkeringen löses inom befintlig parkeringsgarage samt på kvartersmark.

Slutligen planeras en fastighetsreglering mellan Svenska bostäders fastighet Bredsand 1 och del av stadens fastighet Hammarbyhöjden 1:1. En del av parkleken Fyren ligger idag på Svenska bostäders mark. Detta har uppmärksammats av trafikkontoret och regleras i detta projekt.

### **Tidigare beslut**

Exploateringsnämnden markanvisade 2017-11-09 området sydväst om Arkövägen för bostadsbebyggelse och förskola till Primula. Förskola har i start-PM tagits bort då dess funktioner inte fick plats inom anvisat område.

Exploateringsnämnden markanvisade 2018-06-14 område nordväst om korsningen Kärrtorpsvägen-Arkövägen för bostadsbebyggelse till Brf Långe Jan.

Stadsbyggnadsnämnden har godkänt en start-pm för detaljplaneläggning 2018-06-13.

Inriktningsbeslut togs på delegation 2020-12-14.

Stadsbyggnadsnämnden godkände detaljplanen 2021-11-25.

### **Överenskommelse om exploatering**

Överenskommelse om exploatering med tomträttsupplåtelse har tecknats med både Primula samt Brf Långe Jan.

Brf Långe Jan har i sin tur tecknat ett överlåtelseavtal med Svenska hus AB om överlåtelse av panncentralen samt del av tomträten.

### **Ekonomiska konsekvenser för staden**

Marken upplåts med tomträtt.

Staden avser att dra om parkvägar som blir berörda av byggnationen samt att anlägga en trappa på allmän platsmark. De framtida driftkostnaderna för staden påverkas marginellt.

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 13,2 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 19 mnkr motsvarande 234 000 kr/ekvivalent lägenhet<sup>1</sup>.

Marken kommer att upplåtas med tomträtt. Exploateringsgraden uppgår till 3,25.

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till ca 13,2 mnkr, varav 0,2 mnkr är utgifter före år 2021, dvs. redan nedlagda utgifter. Utgifterna avser främst ny och omläggning av parkvägar, parkmark samt sanering. Staden bekostar VA-anslutning då det är tomträtt.

Inga försäljningsinkomster förekommer i projektet.

Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 138 tkr i fast prisnivå. Detta är i jämförelse med andra motsvarande projekt relativt jämförbart. Detta nyckeltal visar projektets nettoutgifter inkl. redan nedlagda utgifter. Projektets täckningsgrad inkl. nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 228 procent.

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

---

<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).

## Budgetkonsekvenser

### Investeringsbudget och försäljningsinkomster

Investeringsutgifterna för projektet beräknas till ca 13,2 mnkr i löpande prisnivå, det finns inga investeringsinkomster i projektet. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

Budgetkonsekvenser	Ack t.o.m.						
Mnkr	2019	2020	2021	2022	2023	Senare	Totalt
Utgifter inkl. förvärv (-)	-0,2	0,0	-0,6	-0,4	-4,9	-7,0	-13,2
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Nettoutgift (-) /-inkomst</b>	<b>-0,2</b>	<b>0,0</b>	<b>-0,6</b>	<b>-0,4</b>	<b>-4,9</b>	<b>-7,0</b>	<b>-13,2</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 2022. 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	2020	2021	2022	2023	2024	Senare	Kom- mentar
<b>Resultatpåverkan ExplN</b>							
Löpande intäkter/kostnader	0,0	0,0	1,2	1,2	1,2	max 1,2	
Internränta	0,0	0,0	0,0	-0,2	-0,2	max -0,2	
Avskrivningar	0,0	0,0	0,0	-0,2	-0,2	max -0,2	år 2023
Reavinst/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>1,2</b>	<b>0,8</b>	<b>0,8</b>		
<b>Resultatpåverkan TRN+SDN</b>							
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	
<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 0,2 mnkr. Internränta och avskrivningar (kapitalkostnaderna) för exploateringsnämnden beräknas uppgå till ca 0,4 mnkr det första året och minskar därefter något genom avskrivningar. Intäkterna för tomträttsavgälder beräknas till ca 0,4 mnkr per år. Det är ingen reavinst i projektet.

## Ekonomiska osäkerheter

En parkväg kommer dras genom en portik på byggaktörens kvartersmark, detta kräver god samordning och kan medföra ökade kostnader.

Förorenade massor kan förekomma då det legat en förskola på tillfälligt bygglov på platsen med hårdgjorda parkeringsytor. Uppskattade utgifter för detta finns med i kalkylen.

En annan osäkerhet kring ekonomin är marknaden. Skulle materialkostnader och entreprenadkostnader öka på grund av omvärldsläget riskerar det att öka stadens investeringsutgifter.

Oförutsedda risker kan alltid dyka upp under genomförandet.

## Slutsats-ekonomi

Projektet visar på en god ekonomi med god täckningsgrad och bidrar positivt till stadens ekonomi.

## Hur projektet uppfyller stadens mål

### Bostadsbebyggelse

Exploateringskontoret har bedömt projektet utifrån Vision 2040, mål i stadens budget, översiktsplanen och övriga styrdokument. Projektet bidrar till att uppfylla följande mål:

- markanvisa 5 000 hyresrätter
- markanvisa 4 000 bostäder i enlighet med 2013 års Stockholmsförhandling
- 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
- möjliggör värdeskapande kompletteringar (öp)
- tillvarata långsiktig stadsutvecklingspotential (öp)

Den aktuella exploateringen avser 110 lägenheter i hyresrätt. Detta kan ställas i relation till att det i stadsdelen i dag finns 1 296 lägenheter i hyresrätt medan det finns 1 198 bostadsrättslägenheter.

## Miljö

De miljökonsekvenser som har utretts är dagvatten och geoteknik. En naturvärdesinventering har gjorts som även inkluderade en trädinventering. Detta då projektet påverkar en skogsdunge där träd avses avverkas. Naturvärdena var generellt låga med undantag för enstaka träd.

## Kompensation för ianspråktagen grönyta

Nya tallar kommer planteras i anslutning till planområdet samt riktade insatser som stärker ekologin.

## Energiushållning

Projektet innehåller dels nyproduktion men även ombyggnation av befintlig byggnad till bostäder.

Bolaget som ska uppföra nyproducerade lägenheter har förbundit sig att vid projektering och byggande inom del av fastigheten 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 2016-2019 ”Hållbar energianvändning”.

Bolaget som bygger om en befintlig byggnad till bostäder har tagit på sig att i möjligaste mån uppfylla krav och mål enligt Stockholm stads miljöprogram 2016-2019 för energiushållning vid projektering och byggande.

## Tillgänglighet

Bolagen förbinder sig att vid projektering och byggande på Fastigheten följa Stadens riktlinjer för att göra utemiljön tillgänglig för människor med funktionsnedsättning.

## Påverkan på barn

En barnkonsekvensbeskrivning har tagits fram då ett kvarter är beläget vid en befintlig förskola och vid en kopplingspunkt för många parkstråk där barn rör sig.

En konsekvens av att marken bebyggs är att en allmän lek och friyta kommer att bli en bostadsgård samt att den befintliga förskolegården blir skuggad på eftermiddagen.



Parkstråk från Kärrtorps centrum, parkleken Fyrenparken och Nytorps gårde kommer att finnas kvar i samma utsträckning som idag men med mindre justeringar.

## Jämställdhet

Nytt tillskott av bostadsbebyggelse i kollektivtrafiknära läge ger en möjlighet att skapa en mer jämställd stadsmiljö då kvinnor i större utsträckning än män använder sig av kollektivtrafik. Viktigt är att utforma de offentliga platserna och gatumiljön på ett tryggt sätt, som underlättar det vardagliga livet samt bidrar till en starkare upplevelse av trygghet för dess brukare

## Genomförandefrågor

### Tidplan

Bolagen planerar sin byggstart till år 2023/2024 och första inflyttning bedöms till år 2025. Blivande bostadskvarteret intill tunnelbanespåren kommer kräva samordning med staden, då staden ska dra en ny sträckning för gångväg med trappor bakom det blivande bostadskvarteret.

### Risker och osäkerheter

För utbyggnad av gångväg söderifrån, från tunnelbanan, kommer samordning behöva ske med byggaktör för det sydvästra bostadskvarteret. Det finns risk att samordningen kan innebära en något längre utbyggnadstid än beräknat.

## Kommunikation

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsdelsförvaltningen och trafikkontoret.

Trafikkontoret inkom med ansökan om planändring då delar av parkleken Fyren ligger inom fastigheten Bredsand 1 som tillhör Svenska bostäder. Justering av fastighetsgränser görs i samband med detta projekt så hela parkleken hamnar på allmän platsmark.

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. Byggherrarna är informerade om stadsdelsförvaltningens önskemål.

## Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret anser att projektet har goda förutsättningar att ge ett välbehövligt tillskott av bostäder i ett mycket bra

kollektivtrafikhära läge och med närhet till service och natur.  
Bostäderna kommer att bidra till att stärka den lokala handeln och  
servicen i Kärrtorp centrum.

## Slut

## Bilagor

- 1a. Lönsamhetskalkyl
- 1b. Exploateringsnyckeltal