

2017-09-13

Handläggare
Miroslav Vujicic
08-508 266 39**Till**
Exploateringsnämnden
2017-10-12

**Markanvisning för bostäder, skola,
förskola, parkeringsgarage och
idrottsplats inom fastigheterna
Hammarbyhöjden 1:1 och Sjöfararen 8 i
stadsdelarna Hammarbyhöjden och
Björkhagen till Folkhem Trä AB, Borätt
AB, Einar Mattsson Projekt AB, Stena
Fastigheter Stockholm AB,
Skolfastigheter i Stockholm AB,
Stockholms Stads Parkerings AB och
Fastighetsnämnden. Inriktningsbeslut**

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom fastigheten Sjöfararen 8 och del av fastigheten Hammarbyhöjden 1:1 till Folkhem Trä AB.
2. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom fastigheten Sjöfararen 8 och del av fastigheten Hammarbyhöjden 1:1 till Borätt AB.
3. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom fastigheten Sjöfararen 8 och del av fastigheten Hammarbyhöjden 1:1 till Stena Fastigheter Stockholm AB.
4. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom fastigheten Sjöfararen 8 och del av fastigheten Hammarbyhöjden 1:1 till Einar Mattson Projekt AB.
5. Exploateringsnämnden anvisar mark för skola respektive förskola inom del av fastigheten Hammarbyhöjden 1:1 till Skolfastigheter i Stockholm AB.
6. Exploateringsnämnden anvisar mark för parkeringsanläggning inom del av fastigheten Hammarbyhöjden 1:1 till Stockholms

Exploateringskontoret
Avdelningen för ProjektutvecklingFleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 266 39
Växel 08-508 276 00
miroslav.vujicic@stockholm.se
exploateringskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
stockholm.se

Stads Parkerings AB.

7. Exploateringsnämnden anvisar mark för en idrottsplats inom del av fastigheten Hammarbyhöjden 1:1 till fastighetsnämnden.
8. Exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att fortsätta utredningarna upp till 17 mnkr (inriktningsbeslut).
9. Exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
10. Exploateringsnämnden begär att stadsbyggnadsnämnden upprättar detaljplan för området.

Håkan Falk
Förvaltningschef

Gunnar Jensen
Avdelningschef

Daniel Linder
Enhetschef

Sammanfattning

I stadsdelarna Hammarbyhöjden och Björkhagen, norr om korsningen mellan Finn Malmgrens väg och Ulricehamnsvägen, föreslås en markanvisning om totalt 400 bostäder, varav 150 hyresrätter och 250 bostadsrätter, en grundskola, en förskola, ett parkeringsgarage samt en idrottsplats. I projektet ingår investeringsutgifter för utbyggnad av allmän platsmark. Markanvisningsförslaget överensstämmer med planerna i det godkända programmet för Hammarbyhöjden och Björkhagen. Projektet utgör en del i det nämnda programmets mål att koppla samman de båda stadsdelarna med Hammarby sjöstad.

Markanvisningar för bostäder föreslås ske genom direktanvisning och gäller fastigheten Sjöfararen 8 samt del av fastigheten Hammarbyhöjden 1:1. Till Einar Mattsson Projekt AB och Stena Fastigheter Stockholm AB, nedan kallade Einar Mattsson och Stena, avses mark för hyresrätter upplåtas med tomträtt. Folkhem

Trä AB och Borätt AB, nedan kallade Folkhem och Borätt, samt Einar Mattsson ska efter fastighetsbildning förvärva marken för 26 800 kr per kvm ljus BTA för bostadsrätter och 5 200 kr per kvm BTA för kommersiella lokaler.

Inom del av fastigheten Hammarbyhöjden 1:1 anvisas mark till fastighetsnämnden för att flytta Hammarbyhöjdens idrottsplats till ett nytt läge. Till Stockholms Stads Parkerings AB och Skolfastigheter i Stockholm AB, nedan kallade Stockholm parkering och Sisab upplåts marken med tomträtt för ett parkeringsgarage under den flyttade idrottsplatsen respektive en förskola samt en grundskola.

Kontoret bedömer att exploateringen medför ett överskott till staden. Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar positivt nettonuvärde om 440 mnkr. De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till ca 295 mnkr. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 252 %. Försäljningsinkomster beräknas till 746 mnkr. Expertrådet kommer att behandla ärendet 2017-10-05 (dnr E2016-04009).

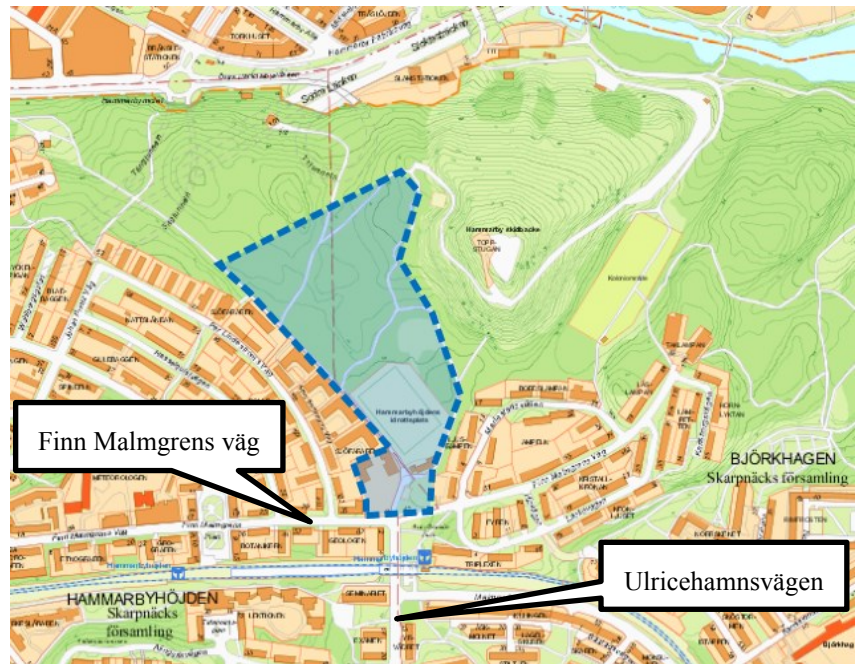
Exploateringen kräver ny detaljplan. Närmare innehåll och utformning kommer att prövas i detaljplaneprocessen.

Avstämning har skett med stadsledningskontoret.

Projektet bedöms vara genomfört till år 2025 och kontoret anser att projektet har goda förutsättningar att betinga ett välbehövligt tillskott av bostäder.

Bakgrund till markanvisningen

Ett program för Hammarbyhöjden och Björkhagen godkändes i stadsbyggnadsnämnden den 16 juni 2016. Bebyggelsen i det aktuella markanvisningsförslaget överensstämmer med detta program och utgör en av programmets tre stora utbyggnads-etapper. I området norr om korsningen mellan Finn Malmgrens väg och Ulricehamnsvägen planeras för 400 nya bostäder, en ny grundskola, en ny förskola, flytt av Hammarbyhöjdens idrottsplats, ett för de nya bostäderna gemensamt parkeringsgarage under den flyttade idrottsplatsen samt åtgärder i allmän plats.



Orienteringskarta med föreslaget exploateringsområde ungefärligt markerat.



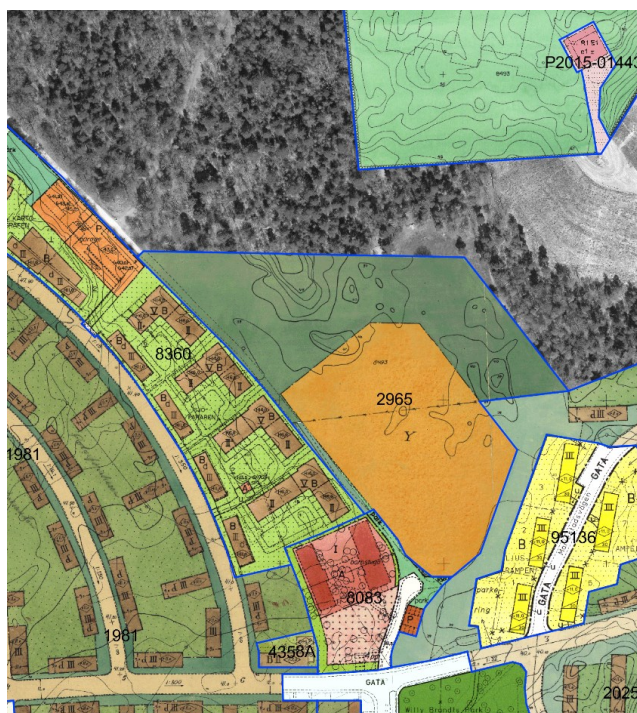
Ortofoto med föreslaget exploateringsområde ungefärligt markerat.

Einar Mattsson, Folkhem, Stena och Borätt, nedan kallade Bolagen, har inkommit med ansökningar om markanvisning för ny bostadsbebyggelse inom det föreslagna markanvisningsområdet. Sisab har inkommit med ansökningar om markanvisning för en grundskola respektive förskola och Stockholm parkering för ett parkeringsgarage.

Vad gäller markanvisningar för bostäder har exploateringsnämnden sedan år 2011 tilldelat:

- Borätt – 6 markanvisningar om totalt 530 bostäder
- Einar Mattsson – 7 markanvisningar om totalt 470 bostäder
- Folkhem – 6 markanvisningar om totalt 495 bostäder
- Stena – 3 markanvisningar om totalt 370 bostäder

Bolagen, som har valts genom direktanvisning, bedöms alla besitta en god genomförandekapacitet som är viktig för projektet. Folkhems ”träprofil” överensstämmer med målbilden för detta projekt. Einar Mattsson har nyligen genomfört ett projekt (kvarteret Taklampan) i Björkhagen som överensstämmer med samma målbild. Borätt och Stena är etablerade och långsiktiga aktörer. Stena har inte erhållit markanvisning sedan januari 2015. Bolagen uppfyller tillsammans den blandning av upplåtelseformerna hyresrätt och bostadsrätt som eftersträvas i projektet. De valda Bolagen bedöms även besitta en över tid god ekonomi, stabilitet, samt intresse av långsiktig förvaltning som eftersträvas vid val av byggherrar enligt stadens gällande markanvisningspolicy.



Karta över gällande detaljplaner i det föreslagna exploateringsområdet.

Det föreslagna markanvisningsområdet berörs dels av icke planlagd mark och dels av de gällande detaljplanerna 2965 och 8083 enligt vilka de berörda delarna av fastigheterna är avsedda

för natur-, park-, idrotts-, parkerings- och gatuändamål. Det är också för dessa ändamål som det föreslagna markanvisningsområdet används i dagsläget.

För att möjliggöra den nya bebyggelsen behöver rivning och evakuering ske av befintliga verksamheter såsom förskolan Sjöfararen och Hammarbyhöjdens idrottsplats. Verksamheten på idrottsplatsen behöver evakueras till annan plats under genomförandetiden. Förskolan Sjöfararen finns idag inom fastigheten Sjöfararen 8 som ägs av staden men är upplåten med tomträtt till Sisab. I genomförandet av detta projekt ska Sisab återlämna tomträtten till staden. Förskolan Sjöfararen ska ersättas med en ny förskola i Hammarbyhöjden.

Den angränsande bebyggelsen är generellt uppförd under 1940- samt 1990-talet.

Av bostäderna i Björkhagen är ca 60 % bostadsrätter, ca 20 % allmännyttans hyresrätter och ca 20 % övriga hyresrätter. Ca 96 % av bostäderna finns i flerbostadshus medan resterande finns i småhus. I Björkhagen är ca 62 % av bostäderna 1-2 rum och kök medan resterande är 3 rum och kök eller större.

Av bostäderna i Hammarbyhöjden är ca 65 % bostadsrätter, 8 % allmännyttans hyresrätter och 27 % övriga hyresrätter. Ca 99 % av bostäderna finns i flerbostadshus medan resterande finns i småhus. I Hammarbyhöjden är ca 71 % av bostäderna 1-2 rum och kök medan resterande är 3 rum och kök eller större.
(Källa: www.statistikomstockholm.se).

I Hammarbyhöjden och Björkhagen pågår flera exploateringsprojekt. Ett projekt i korsningen mellan Sparrmansvägen och Finn Malmgrens väg är för närvarande i genomförandeskedet och inflyttning planeras under innevarande år. Projektet markanvisades 2008-02-14 (40 bostadsrätter till FR Byggmästargruppen) och 2008-06-12 (93 bostadsrätter till Småa AB).

Vad gäller projekt i planeringsskedet med uppskattade byggstartar mellan år 2019 och 2023 finns i området:

- Hammarbyhöjdens entré (70 bostadsrätter som markanvisades 2007-06-14 till JM Bostad AB)
- Garagevägen/Lidköpingsvägen (80 hyresrätter och 45 bostadsrätter som markanvisades 2016-04-14 till Svenska Bostäder AB respektive Erik Wallin AB)

- Karlskronavägen (35 hyresrätter som markanvisades 2012-12-12 till Olov Lindgren AB)
- Björkhagens Centrum (95 hyresrätter som markanvisades 2015-12-10 till Svenska Bostäder)
- Halmstadsvägen (80 hyresrätter som markanvisades 2016-11-10 till Svenska Bostäder)
- Malmövägen (35 bostadsrätter som markanvisades 2013-03-14 till Riksbyggen)
- Simrishamnsvägen/Understensvägen (210 hyresrätter för studenter som markanvisades 2010-03-25 och 2013-03-14 till SSSB)

Tidigare beslut

Vid sammanträdet 2014-08-28 fattade exploateringsnämnden ett reviderat utredningsbeslut och besvarade samrådet för programmet Hammarbyhöjden och Björkhagen, i vilket den nu aktuella platsen ingår. Det ursprungliga utredningsbeslutet fattades på delegation. Stadsbyggnadsnämnden beslutade 2016-06-16 att godkänna programmet för Hammarbyhöjden och Björkhagen.

Exploateringsnämnden fattade 2016-03-10 ett utredningsbeslut för projektet Sjöstadshöjden som också ingår i programmet och är beläget nordväst om det nu aktuella markanvisningsområdet

Kontoret bedömer att utgifterna för att genomföra nödvändiga utredningar och projektering etc. inför genomförandebeslut kommer att uppgå till totalt 17 mnkr. I denna utgift ingår redan nedlagda utgifter, bland annat projektets andel av utgifterna för programmet Hammarbyhöjden och Björkhagen om totalt 5,25 mnkr. Resterande belopp utgörs stadens utgifter för projektgruppens arbete samt eventuella utgifter för konsultinsatser.

Markanvisning

Förslaget innehåller nybyggnation av 400 lägenheter i flerbostadshus, en grundskola, en förskola, samt ett parkeringsgarage under Hammarbyhöjdens idrottsplats i dess nya läge. Markanvisningarna föreslås enligt följande:



Inom det **rödmarkerade området** markanvisas totalt ca 400 bostäder fördelade enligt följande:

- Stena - ca 25% (100 hyresrätter)
- Einar Mattsson - ca 25% (50 hyresrätter och 50 bostadsrätter)
- Borätt - ca 25% (100 bostadsrätter)
- Folkhem - ca 25% (100 bostadsrätter)

Inom det **blåmarkerade området** markanvisas till:

- Sisab - en förskola respektive en grundskola

Inom det **grönmarkerade området** markanvisas till:

- Stockholms parkering - underliggande garage
- Fastighetsnämnden - ovanliggande idrottsanläggning

Översigtsbilden är ett underlag från programmet för Hammarbyhöjden och Björkhagen och illustrerar endast vilka markområden

som föreslås anvisas till bolagen. Gränserna är preliminära och kan komma att justeras under detaljplaneprocessen.

Slutlig uppdelning av den anvisade marken för bostäderna sker i ett senare skede under detaljplaneprocessen. De angivna andelarna i uppdelningen mellan Bolagen är därför ungefärliga och kan komma att justeras.

Den föreslagna markanvisningens fördelning mellan bostäderna är 250 bostadsrätter och 150 hyresrätter. Det beror på att tidigare markanvisningar inom programområdet till övervikt har varit hyresrätter och att projektet kräver omfattande investeringar i allmän platsmark, vilka behöver finansieras genom markförsäljning.

Exploateringen innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

Markanvisning sker enligt de principer som kommunfullmäktige beslutat om i stadens markanvisningspolicy. Markanvisningen gäller under två år från nämndens beslut. Marken för hyresrätter, förskola, skola, och parkeringsgarage upplåts med tomträtt och marken för bostadsrätter säljs. Borätt, Einar Mattsson och Folkhem ska efter fastighetsbildning förvärva marken för 26 800 kr per kvadratmeter ljust BTA för bostadsrätter samt 5 200 kr per kvadratmeter BTA för kommersiella lokaler.

Parkering anordnas av Stockholms parkering i ett för bostadskvarteren gemensamt och nytt parkeringsgarage beläget under idrottsplatsen i dess nya läge.

Kontoret tecknar markanvisningsavtal med byggherrarna enligt detta utlåtande.

Expertrådet kommer att behandla ärendet 2017-10-05 (dnr E2016-04009).

Planbeställning

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

Ekonomiska konsekvenser för staden

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 för både investeringar, driftkostnader och intäkter.

Följande inryms inte i kalkylen för exploateringsnämndens projekt:

- Sisabs utgifter för ny förskola och grundskola
- Stockholm parkerings utgifter för gemensamt garage
- Fastighetskontorets och idrottsförvaltningens investeringar för flytt av idrottsplats

Däremot har en lönsamhetskalkyl enligt nuvärdesmetoden som dessutom inrymmer idrottsförvaltningens och fastighetsnämndens uppskattade ersättningsinvestering för flytt av Hammarbyhöjdens idrottsplats framtagits. Kalkylen visar att projektet inklusive ersättningsinvesteringen är lönsamt för staden som helhet.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar (vid inriktningsbeslut i detta tidiga skede) ett positivt nettonuvärde om 440 mnkr motsvarande 800 tkr/ekvivalent lägenhet¹.

Marken kommer både att upplåtas med tomträtt och säljas. Exploateringsgraden uppgår till 1,10.

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 295 mnkr, varav 5,1 mnkr är utgifter före år 2017, dvs. redan nedlagda utgifter.

Försäljningsinkomster som avser försäljning av mark för bostadsrätter och kommersiella lokaler beräknas till 746 mnkr och reavinsten beräknas uppgå till 744 mnkr.

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

Projektets investeringsutgifter består i huvudsak av åtgärder i allmän platsmark i form av ny- och ombyggnad av angoringsgator i bebyggelseområdet och parker, en provisorisk byggväg, ledningsflyttar, rivning och evakuering av befintliga anläggningar, etc. Vid markförsäljningar bekostar byggherrarna VA-anslutningar medan de vid tomträttsupplåtelser bekostas av staden.

I programmet Hammarbyhöjden och Björkhagen föreslås s.k. ”stadsstråk” och ”gröna promenader” i befintliga gatu- och parkmiljöer. För att genomföra intentionerna från programmet krävs således upprustning av befintlig allmän plats. Behovet av upprustningen kan i vissa fall inte direkt kopplas till enskilda exploateringsprojekt som det nu aktuella projektet. Utgifterna för upprustningen är i dagsläget oklar, men exploateringskontoret samverkar med trafikkontoret för att klargöra om och hur programmets intentioner kan genomföras och finansieras.

Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 442 tkr i fast prisnivå. Detta nyckeltal visar projektets nettoutgifter inklusive redan nedlagda utgifter. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 252 %.

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

Budgetkonsekvenser

Investeringsbudget och försäljningsinkomster

Investeringsutgifterna för projektet beräknas till cirka 295 mnkr. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

Budgetkonsekvenser	Ack						
Investering	t.o.m.						
Mnkr	2016	2017	2018	2019	2020	Senare	Totalt
Utgifter inkl. förvärv (-)	-5,1	-1,6	-9,0	-9,6	-18,3	-251,0	-294,6
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Nettoutgift (-) /-inkomst	-5,1	-1,6	-9,0	-9,6	-18,3	-251,0	-294,6
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	746,1	746,1

Stadens nettoutgifter för exploatering under innevarande år bedöms kunna finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget för år 2017. Behov av medel för åren därefter får beaktas i exploateringsnämndens kommande budgetarbete.

Driftbudget

Projektet bedöms påverka stadens och exploateringsnämndens resultat enligt nedanstående tabell:

Budgetkonsekvenser							
Drift							Kom-
Mnkr	2017	2018	2019	2020	2021	Senare	mentar
Resultatpåverkan ExplN							
Löpande intäkter/kostnader	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max 5,2	
Internränta	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -2,1	
Avskrivningar	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -7,4	år 2024
Reavinster/förluster	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	743,6	totalt 743,6
Summa resultatpåverkan nämnd	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0		
Resultatpåverkan TRN+SDN							
Driftskostnader	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	mellan -1	
TRN+SDN						och -1,3	
Underhållskostnader	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	mellan 0	
trafiknämnden						och -1,1	
Summa resultatpåverkan TRN+SDN	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0		

De årliga beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden beräknas efter genomförandet uppgå till cirka 2,4 mnkr. Internränta och avskrivningar (kapitalkostnaderna) för exploateringsnämnden beräknas uppgå till cirka 9,5 mnkr det första året och minskar därefter något genom avskrivningar. Intäkterna för tomträttsavgälder beräknas till cirka 5,2 mnkr per år. Reavinsten beräknas uppgå till 744 mnkr.

Ekonomiska osäkerheter

Det finns en rad faktorer som kan påverka utformningen och exploateringsgraden (se Risker och osäkerheter). Det är mycket svårt att i detta tidiga skede förutse stadens utgifter i projektet.

Slutsats-ekonomi

Projektets totala ekonomi bedöms vara god trots omfattande investeringar i allmän platsmark.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Exploateringskontoret har bedömt projektet utifrån Vision 2040, mål i stadens budget, översiktsplanen och övriga styrdokument.

Bostadsbebyggelse

Projektet överensstämmer med flera av stadens mål:

- markanvisa 8 500 lägenheter under 2017
- markanvisa minst 4 000 hyresrätter
- mångfald av upplåtelseformer
- markanvisa 2 300 bostäder i nya tunnelbanans influensområde
- pröva om projekten kan innehålla minst 5 % lägenheter för särskilt boende för personer med psykisk och fysisk funktionsnedsättning
- 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
- fortsätta att stärka centrala Stockholm
- koppla samman stadens delar
- främja en levande stadsmiljö i hela staden

Den aktuella exploateringen avser 150 lägenheter i hyresrätt och 250 lägenheter i bostadsrätt. Detta kan ställas i relation till att det i stadsdelarna Hammarbyhöjden och Björkhagen i dag finns 3255 lägenheter i hyresrätt och 5563 lägenheter i bostadsrätt.

Lokaler

I bostädernas bottenvåningar planeras lokaler. Det pågår diskussion om en eventuell matvarubutik i bottenvåningen i kvarteret närmast Finn Malmgrens väg. I projektet planeras även en ny grundskola och en ny förskola.

Miljö

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning. De miljökonsekvenser som bör utredas vidare vid planering av bebyggelsen är rekreation, grönstruktur, landskapskaraktär, ekologiska värden, kulturmiljö, buller, luftkvalitet, och markföroreningar.

Kontorets bedömning är att bebyggelsen inte medför någon betydande påverkan i frågor om fornlämningar, kollektiva

kommunikationer, dagvatten, klimatiförändringar i form av förhöjda vattennivåer respektive nederbörd, yt- och grundvatten, samt skyddsavstånd till miljöfarliga verksamheter, farligt gods och kraftledningar.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Del av den föreslagna exploateringen sker på hårdgjord mark, på en befintlig förskolefastighet och en befintlig idrottsplats. Resterande del av exploateringen berör naturmark. Åtgärder för att kompensera ianspråktagen grönyta kommer att utredas under planprocessen.

I programmet för Hammarbyhöjden och Björkhagen framgår att en parkmiljö ska utvecklas i den norra delen av Hammarby-skogen i mötet med det angränsande projektet Sjöstadshöjden, vid Solberget och Lejonberget. Spridningssambandet mellan Nackareservatet och Årtaskogen ska stärkas. Gränsdragningen mot projektet Sjöstadshöjden behöver därför definieras. Lek och idrottsaktiviteterna samt porten till Nackareservatet ska utvecklas och tillgängliggöras.

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.

Den mark som föreslås anvisas är kuperad och tillgänglighetsfrågorna behöver studeras under detaljplaneprocessen.

Påverkan på barn

Inom projektet planeras både en ny förskola om 8 avdelningar samt en ny grundskola med tillhörande gymnastikhall för cirka 1200 elever. Idrottsplatsen ska bevaras i området men förskjutas i läge och en evakuering av idrottsplatsen under genomförandetiden planeras. Även lekplatsen Indianparken ska bevaras men

förskjuts i läge. Enligt programmet för Hammarbyhöjden och Björkhagen ska en parkmiljö utvecklas vid Solberget och Lejonberget. I programmet konstateras även att lek- och idrottsaktiviteterna samt porten till Nackareservatet ska utvecklas och tillgängliggöras.

Konstnärlig utsmyckning

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

Ett övergripande konstprogram har framtagits för området som omfattas av programmet Hammarbyhöjden och Björkhagen. I konstprogrammet är entrén till Hammarbyskogen en av de utpekade platserna för konstnärlig utsmyckning.

Genomförandefrågor

Tidplan och kommande beslut

Projektet har en översiktlig tidplan. Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att pågå i cirka 24 månader. Mot bakgrund av detta och att genomförandet behöver inledas med åtgärder i allmän plats bedöms Bolagens byggstarter från år 2021. Staden kommer att styra produktionsordningen. Första inflyttningar uppskattas därför till år 2023.

Nästa beslutstillfälle infaller när överenskommelse om exploatering ska träffas med exploatörerna och exploateringsnämnden ska fatta ett genomförandebeslut. Detta bedöms preliminärt ske i kvartal 4 år 2019.

Risker och osäkerheter

Följande risker och osäkerheter har identifierats i detta tidiga skede av projektet:

- **Bygglogistik och teknisk försörjning**

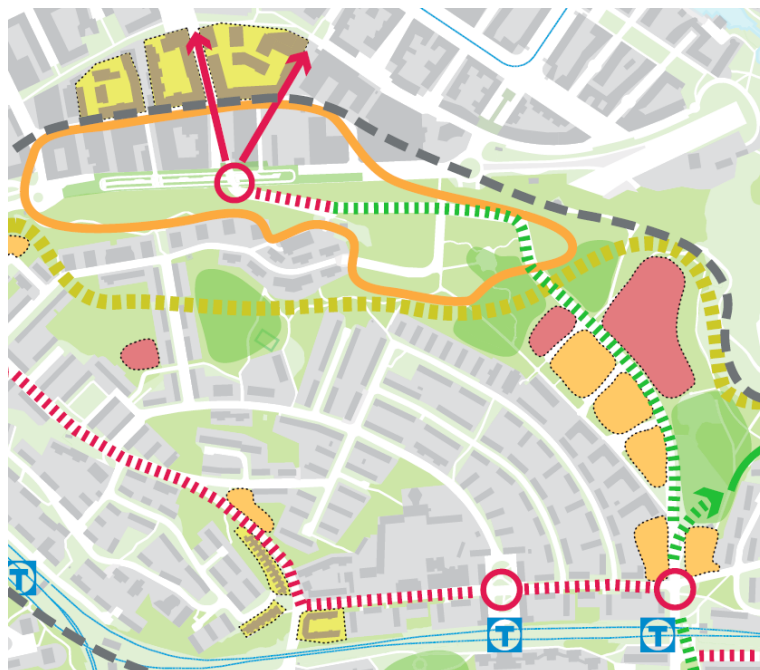
Hammarbyskogen är ett av flera projekt inom Skarpnäcks stadsdelsnämndsområde. Totalt planeras i dagsläget för drygt 8000 bostäder vilket kan medföra drygt 16 000 nya invånare inom Skarpnäcks stadsdelsområde. Det stora antalet bostäder genererar behov av lösningar för bland annat byggtrafik och logistikplanering. Planeringen för utbyggnad av infrastruktur

för teknisk försörjning såsom fjärrvärme, el samt vatten- och avlopp utförs av de ledningsdragande bolagen. Den ökade belastningen på befintliga nät som de nya bostäderna medför innebär att ledningsbolagen behöver agera långsiktigt och samordnat. Exploateringskontoret har inrättat ett samordningsforum mellan de olika projekten i området för att hantera denna typ av frågor.

- **Samplanering med projektet Sjöstadshöjden och provisorisk byggväg genom Hammarbyskogen**

Nordväst om det aktuella markanvisningsområdet finns ett utredningsområde för bostäder och verksamheter som benämns Sjöstadshöjden. Även detta område ingår i programmet Hammarbyhöjden och Björkhagen. I programmet finns dessutom en koppling mellan de två områdena genom Hammarbyskogen. I samband med stadsbyggnadsnämndens godkännande av programmet beslutades att huvudalternativet i den fortsatta planeringen bör vara att endast en gång- och cykelväg ska anläggas genom Hammarbyskogen, att en lösning som minimerar intrånget i naturen ska sökas och att kollektiva färdmedel i området ska få en tillfredsställande lösning. Detta innebär att kopplingen mellan de två områdena behöver utredas under fortsatt planarbete.

För att under utbyggnaden om möjligt minska antalet byggtransporter på befintliga gator i de tätbebyggda stadsdelarna Hammarbyhöjden och Björkhagen undersöker exploateringskontoret förutsättningarna för en provisorisk byggväg norrut mellan markanvisningsområdet och Hammarbyvägen i Hammarby Sjöstad. En sådan provisorisk byggväg skulle sannolikt väsentligt förenkla bygglogistiken i området och minska störningar för boende i området. Den provisoriska byggvägen behöver därför samordnas med planeringen av den nämnda kopplingen och det angränsande projektet Sjöstadshöjden.



Utsnitt över Sjöstadshöjden och Hammarbyskogen från programmet Hammarbyhöjden och Björkhagen.

- **Grundskola och förskola**

Den i projektet planerade grundskolan är viktig för försörjningen av såväl befintliga som tillkommande bostäder i flera stadsdelar, vilket innebär att projektets genomförande och tidplan är särskilt viktig för staden utifrån detta perspektiv.

Förskolan Sjöfararen som behöver rivas är avsedd att ersättas med en ny förskola som planeras i den södra delen av parken Galgbacken i Hammarbyhöjden. Denna förskola behöver därför vara färdigbyggd innan förskolan Sjöfararen rivs.

- **Planer och tillstånd**

Tidplanen fram till byggstart är i dagsläget osäker eftersom det är svårt att bedöma när nödvändiga planer och tillstånd för projektet kan vinna laga kraft.

- **Resurser**

Många stadsbyggnadsprojekt planeras och bedöms genomföras i regionen under samma tidsperiod som detta projekt. Risk finns därför att det kan uppstå brist på projektresurser i både planerings- och genomförandeskedet.

Kommunikation

Berörd markanvisningsplats är föreslagen i det godkända programmet för Hammarbyhöjden och Björkhagen som har tagits fram i samverkan med stadsbyggnadskontoret, trafikkontoret, stadsdelsförvaltningen, utbildningsförvaltningen och idrottsförvaltningen.

Skarpnäcks stadsdelsförvaltning har uttryckt att de har behov av tio servicelägenheter och en gemensamhetslokal enligt Lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade och/eller Socialtjänstlagen i projektets hyresrättsbostäder. De berörda byggherrarna är informerade om stadsdelsförvaltningens önskemål.

Förutom exploateringsnämnden påverkar detta projekt även fastighetsnämnden, idrottsnämnden, utbildningsnämnden, Skarpnäcks stadsdelsnämnd och trafikinämnden.

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

Eftersom projektet bedöms medföra en utgift över 50 mnkr har avstämning skett med stadsledningskontoret.

Kontorets sammanfattande bedömning

Del av den mark som anvisas är idag naturmark. En försiktig anpassning ska gälla för den nya bebyggelsen. I så hög utsträckning som möjligt ska bergsprängning undvikas och träd bevaras. Slutlig ställningstagande till projektet och dess utformning bör ske under planprocessen.

Kontoret anser att projektet har goda förutsättningar att ge ett välbehövligt tillskott av bostäder i ett bra kommunikationsläge, samtidigt som det kan öka både trivselen och säkerheten i området.

Slut

Bilagor

1. Lönsamhetskalkyl och exploateringsnyckeltal