

Handläggare
Caroline Cronvall
08-508 266 85**Till**
Exploateringsnämnden
2018-06-14

Detaljplan för bostäder inom fastigheten Hammarbyhöjden 1:1 i Björkhagen. Reviderat inriktningsbeslut

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att fortsätta utredningarna upp till 6 mnkr (inriktningsbeslut).

Håkan Falk
FörvaltningschefGunnar Jensen
AvdelningschefJonas Norberg
Enhetschef

Sammanfattning

Exploateringsnämnden tog 2013-03-14 beslut om att markanvisa ett område om ca 2600 kvm vid korsningen Malmövägen-Ystadsvägen i Björkhagen till Riksbyggen, nedan kallat Bolaget, för att möjliggöra ny bebyggelse om ca 40 bostadsrättslägenheter.

Stadsbyggnadsnämnden godkände 2015-08-20 en start-pm för detaljplaneläggning av Hammarbyhöjden 1:1.

För att få till den föreslagna exploateringen av bostäder krävs en ombyggnation av Malmövägen. De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknades vid markanvisningstillfället till ca 9,8 mnkr varför inriktningsbeslut togs på delegation. Utgifterna

Exploateringskontoret
Avdelningen för ProjektutvecklingFleminggatan 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

avsåg främst kostnader för flytt av Malmövägen, gång- och cykelbanor, omläggning av befintliga ledningar samt grönkompensationsåtgärder.

Det var svårt att i ett tidigt skede förutse och beräkna stadens utgifter i projektet. Under planprocessen har arbetet med att ta fram underlag för vägflytten fördjupats. Det har blivit tydligare vilken påverkan på omgivningen som vägflytten medför.

Det reviderade inriktningsbeslutet avser ökade investeringsutgifter om ca 36,7 mnkr. Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar positivt nettonuvärde om 14 mnkr inklusive tidigare nedlagda utgifter och inkomster. De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till ca 46,5 mnkr. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 132 %.

Försäljningsinkomster beräknas till 69,6 mnkr.

Exploateringskontoret är positivt till projektet som tillför bostäder nära kollektivtrafik, service och natur. Gatuombyggnaden innebär en förbättring av nuvarande trafiksituation. Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att fortsätta utredningsarbetet för projektet.

Bakgrund

Exploateringsnämnden tog 2013-03-14 beslut om att markanvisa ett område vid korsningen Malmövägen-Ystadsvägen i Björkhagen till Bolaget för att möjliggöra ny bebyggelse om ca 40 bostadsrättslägenheter.

Markanvisningen innefattar ett ca 2600 kvm stort område inom del av stadens fastighet Hammarbyhöjden 1:1. Genom projektet tillförs större lägenheter, såsom fyror och femmor, som idag är underrepresenterade i området.



Bild 1: Ortofoto över markanvisningsområdet. Malmövägen direkt väster om området.

En förutsättning för markanvisning har varit att Malmövägen kan justeras i sidled och flyttas västerut närmare tunnelbanan. Det medför omläggning av befintliga ledningar som idag går i eller i direkt anslutning till gatan samt anpassning mot närliggande bostäder och spårområdet.

Under systemhandlingsprojekteringen har vägens nya lutning utretts. Lutningen har främst studerats utifrån målet att skapa tillgänglighet samt med avvägning av de ekonomiska konsekvenserna. Inom projektet har en lutning på 5% valts, vilket kan jämföras med dagens lutning på över 8%. Nya lutningen innebär att det på vissa ställen längs med vägen blir en sänkning av marknivån på ca 1-2 meter. Det medför sprängning och schakt på ömse sidor om vägen. För att hantera höjdskillnader mellan omkringliggande terräng och vägens nya läge kommer t.ex. en stödmur behöva anläggas mot befintlig fastighet norr om området och trappor till samma fastighet behöva förlängas.

Det har varit nödvändigt att noggrant utreda ombyggnationen för att kunna säkerställa att projektet både är tekniskt och ekonomiskt genomförbart. Osäkerheter förenade med ombyggnationen har med tiden minimerats. Det har dock inneburit en förskjutning i den ursprungliga tidplanen.

I samband med att Malmövägen flyttas skapas en mer trafiksäker lösning i mötet med Ystadsvägen. Sträckan mellan Ystadsvägen och Halmstadsvägen anges som stadsstråk i strukturplanen för

programområdet, och förses med enkelriktade gång- och cykelbanor. Det innebär en förbättring eftersom cykling idag sker i blandtrafik. Denna del av Malmövägen förbinder Kärrtorp med Björkhagen. Närmast ligger Nytorps gärde som efter utveckling kommer skapa ökad rörelse i riktning mot Björkhagens centrum.

Tidigare beslut

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

Exploateringskontoret tog ett inriktningsbeslut på delegation om ca 9,8 mnkr.

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

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.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar positivt nettonuvärde om 14 mnkr motsvarande 349 tkr/ekvivalent lägenhet¹ inklusive tidigare nedlagda utgifter och inkomster.

Marken kommer att säljas. Exploateringsgraden uppgår till 1,60.

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 46,5 mnkr, varav 2,2 mnkr är utgifter före år 2018, dvs. redan nedlagda utgifter. Utgifterna avser främst ombyggnad av Malmövägen inklusive ledningsomläggning, anpassningsåtgärder i landskap samt hantering av förorenad mark. Försäljningsinkomster som avser kvartersmarken för bostäder

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

beräknas till 69,6 mnkr och reavinsten beräknas uppgå till 58,4 mnkr.

Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 1016 tkr i fast prisnivå. Detta är i jämförelse med andra motsvarande projekt högre. Detta nyckeltal visar projektets nettoutgifter inklusive redan nedlagda utgifter. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 132 %.

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 46,5 mnkr.

Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

Budgetkonsekvenser	Ack						
Investering	t.o.m.						
Mnkr	2017	2018	2019	2020	2021	Senare	Totalt
Utgifter inkl. förvärv (-)	-2,2	-1,3	-9,2	-22,4	-6,2	-5,2	-46,5
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Nettoutgift (-) /-inkomst	-2,2	-1,3	-9,2	-22,4	-6,2	-5,2	-46,5
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	0,0	0,0	69,6	0,0	69,6

Stadens utgifter/inkomster för exploatering bedöms kunna finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget för år 2018. 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							
Mnkr	2018	2019	2020	2021	2022	Senare	Kom- mentar
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	-0,6	max -0,6	
Avskrivningar	0,0	0,0	0,0	0,0	-1,1	max -1,1	år 2022
Reavinster/förluster	0,0	0,0	0,0	58,4	0,0	0,0	totalt 58,4
Summa resultatpåverkan nämnd	0,0	0,0	0,0	58,4	-1,7		
Resultatpåverkan TRN+SDN							
Driftskostnader TRN+SDN	0,0	0,0	0,0	-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	0,0	-0,1	-0,1		

Ekonomiska osäkerheter

När inriktningsbeslutet togs var bl.a. kostnaderna svåra att beräkna med tanke på det tidiga skede som projektet befann sig i. Tidigare osäkerheter kring kostnaderna har minskat allteftersom utredningar kopplat till vägflytten har fördjupats. Systemhandlingen är på en detaljeringsnivå som gör att utformning till bygghandling kan ske på ett förhållandevis enkelt sätt. Av den anledningen finns en stor tillförlitlighet i kalkylen och risken för fördyrningar bör vara låg. Bland investeringsutgifterna finns fortfarande en utgiftspost avsatt för oförutsett och risk (ca 9,5 mnkr).

Slutsats-ekonomi

Projektet redovisade ett positivt nettonuvärde och hade en täckningsgrad på 331% när inriktningsbeslutet togs på delegation. Försäljningsinkomsterna beräknades tidigare till 38,3 mnkr.

Efter att inriktningsbeslut togs för projektet har de förväntade utgifterna ökat med ca 36,7 mnkr. Samtidigt har försäljningsinkomsterna ökat till 69,6 mnkr.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Måluppfyllelsen redovisades i markanvisningen.

Genomförandefrågor

Tidplan och kommande beslut

Projektet har en preliminär tidplan. Kontoret bedömer att detaljplanen kommer att gå ut på granskning under Q3 2018 och antas innan årsskiftet 2018/19. Mot bakgrund av detta planerar Bolaget sin byggstart till år 2021 och första inflyttning bedöms till år 2023.

Nästa beslutstillfälle för exploateringsnämnden infaller preliminärt Q4 2018 när överenskommelse om exploatering ska träffas med Bolaget och ett genomförandebeslut ska tas.

Risker och osäkerheter

Då gatuombyggnaden sker i närheten av tunnelbanan samt en befintlig fastighet behöver kontoret komma överens med trafikförvaltningen och tomträttshavaren om lösningen. Inför genomförande ska avtal träffas med parterna.

Kontorets sammanfattande bedömning

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

Genom ombyggnationen 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