

Handläggare
Caroline Cronvall
08-508 266 85**Till**
Exploateringsnämnden
2018-09-27

Slutredovisning av utbyggnad för bostäder och förskola inom del av fastigheten Hammarbyhöjden 1:1 i Björkhagen med AB Svenska Bostäder

Förslag till beslut

Exploateringsnämnden godkänner slutredovisningen av utbyggnad för bostäder och förskola inom del av fastigheten Hammarbyhöjden 1:1 i Björkhagen med AB Svenska Bostäder.

Håkan Falk
Förvaltningschef

Gunnar Jensen
Avdelningschef

Jesper Skiöld
Enhetschef

Sammanfattning

Projektet innefattar 74 hyresrätter samt en förskola vid Helsingborgsvägen och Malmövägen i Björkhagen. För staden har genomförandet av detaljplanen inneburit att Helsingborgsvägen har byggts om samt medfört kostnader för VA-anslutning till nya fastigheten.

Exploateringsnämnden tog 2011-11-24 ett genomförandebeslut om 18,6 mnkr. På grund av ökade investeringsutgifter tog exploateringsnämnden 2014-03-13 ett reviderat genomförandebeslut om ca 39,8 mnkr. Investeringsutgifterna

kalkyleras nu till 26,4 mnkr. Projektet har genomförts inom budget för det reviderade genomförandebeslutet.

Bakgrund

Detaljplanen, Dp 2009-00919-54, för del av kv Duggregnet m.m. i Björkhagen vann laga kraft 2012-08-10. Planen möjliggjorde uppförande av ca 74 lägenheter samt en förskola som ersätter en tillfällig förskola på platsen.

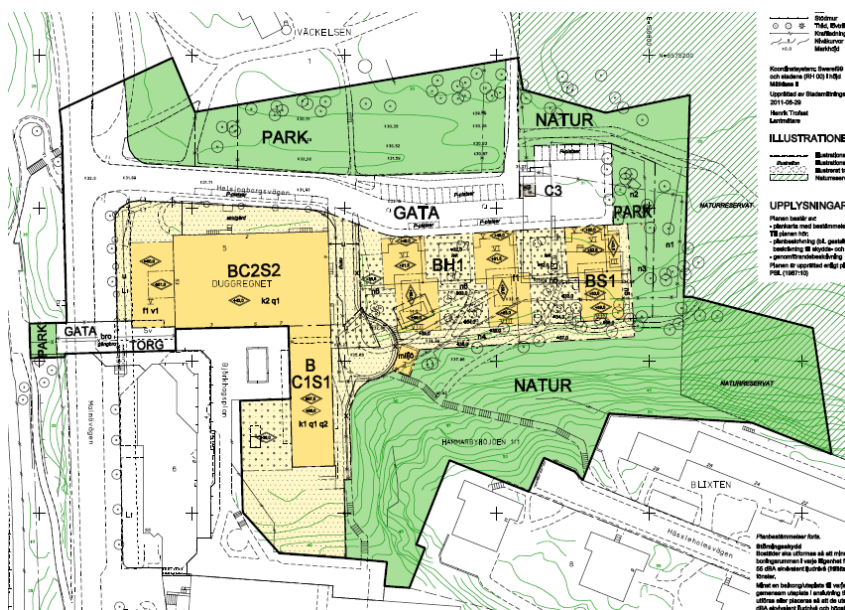


Bild 1: Planområdet.

Mark inom del av fastigheten Hammarbyhöjden 1:1 har upplåtits med tomträtt till AB Svenska Bostäder för bostäder, förskola samt lokaler för kommersiellt bruk. Den nya detaljplanen medförde även utökad byggrätt för fastigheten Duggregnet 5, sedan tidigare upplåten med tomträtt till AB Svenska Bostäder, samt att fastigheten Björkhagen 1:1 reglerades in i den nya fastigheten inom Hammarbyhöjden 1:1.

För staden har projektet inneburit investeringsutgifter för bl.a. ombyggnad av Helsingborgsvägen, från allmän parkering till allmän gata med vändplan och parkering, samt anslutningsavgift för VA till den nya tomträttsfastigheten.

Projektbeskrivning och genomförande

AB Svenska Bostäder erhöll 2007-11-15 markanvisning inom del av fastigheten Hammarbyhöjden 1:1 för ca 75 hyresrätter, en förskola och ett "porthus" med café- och restaurangverksamhet.

Kontoret bedömde vid tidpunkten för markanvisningen att planarbetet skulle pågå i ca 1,5 år.

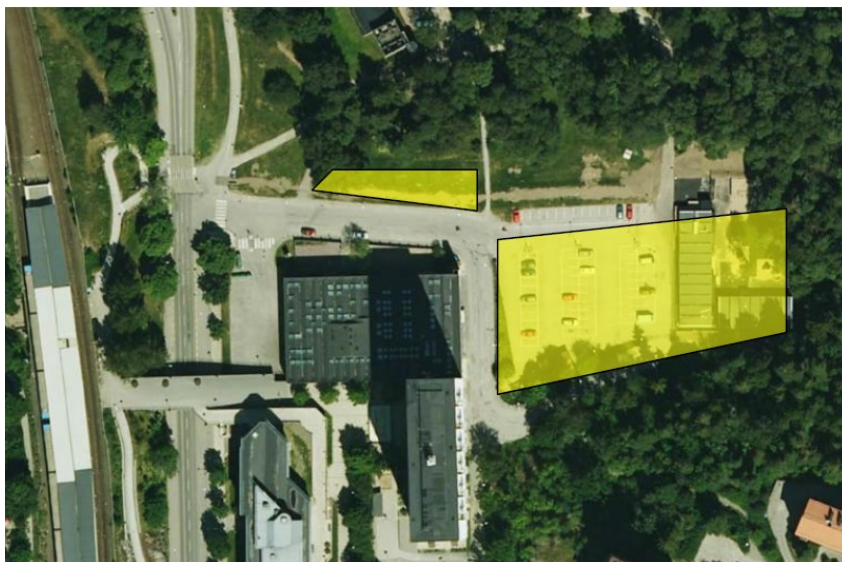


Bild 2: Ortofoto med markering för markanvisningsområdet.

Planarbetet tog längre tid än väntat och pågick i ca 5 år, från markanvisning 2007-11-15 till lagakraftvunnen detaljplan 2012-08-10. Detaljplanen möjliggör ca 62 lägenheter i tre punkthus vid Helsingborgsvägen och ca 12 lägenheter i en tillbyggnad mot Malmövägen. I bottenvåningarna inryms kommersiella lokaler och bostadskomplement. En ny förskola inryms i punkthuset närmast naturreservatet. Porthuset som föreslogs i markanvisningen var inte längre aktuellt.

Stadsdelsförvaltningen evakuerade den tillfälliga förskolan under sommaren 2013 och strax därefter påbörjade Svenska Bostäder byggnationen av de tre punkthusen. Stadens arbeten med Helsingborgsvägens ombyggnad var tidsmässigt kopplad till utbyggnaden av punkthusen. Våren 2014 startade arbetena för den västra delen av Helsingborgsvägen (mot Malmövägen). Arbetet med den östra delen (mitt för punkthusen) färdigställdes lagom till första inflyttning under hösten 2015.

Måluppfyllelse

Tidig miljöbedömning

En tidig miljöbedömning gjordes inför markanvisning. Kontoret bedömde att bebyggelsen inte skulle medföra någon påverkan på närområdet förutom en viss ökning av biltrafiken på närliggande gator. Vid planering av bebyggelsen behövde närheten till Nackareservatet och utformningen av reservatets entré utredas

vidare. Den nya bebyggelsen har samma avstånd till reservatsgränsen som den tidigare förskolan. Allmänhetens tillgänglighet till naturreservatet har inte påverkats av bebyggelsen.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

I samband med markanvisningen föreslogs att vegetationen skulle mätas in och att om möjligt spara de mest värdefulla träden. Medel skulle avsättas inom projektet för att i samarbete med stadsdelsnämnden förstärka närliggande park- och naturmarkområden. En trädinventering har gjorts och ett antal träd har behövt tas bort. Värden som gått förlorade finns dock väl representerade i den direkta närmiljön. Naturreservatet nås även i fortsättningen via gångvägar.

Tillgänglighet och påverkan på barn

Den planerade bostadsbebyggelsens påverkan på barn bedömdes som liten av kontoret. Skyddade gårdar finns mellan bostadshusen. Projektet har följt stadens riktlinjer för tillgänglighet.

Näringsliv och jobb i regionen

Projektet stämmer med kontorets verksamhetsplan att intensifiera arbetet med markanvisningar samt verka för att öka bostadsbyggandet i Stockholm som en del i Vision 2040. Kontoret bedömer att projektet har haft en positiv påverkan på näringslivet i regionen genom de arbetstillfällen som skapats under byggtiden.

Energihushållning

Bolaget har tagit del av Stockholms stads miljöanpassat byggande. Användning av programmet var vid tidpunkten för markanvisningen frivilligt.

Ekonomi

Investering

Exploateringsnämnden tog 2011-11-24 ett genomförandebeslut om 18,6 mnkr. Genomförandebeslutet omfattande bl.a. anläggningsarbeten för ombyggnad av Helsingborgsvägen samt anslutningsavgift för VA till den nya tomträttsfastigheten.

Efter att beslutet togs ökade framför allt kostnaderna för VA-anslutning betydligt på grund av dåliga grundförhållanden och

Stockholm Vatten behövde därmed tillämpa särtaxa. Av den anledningen tog exploateringsnämnden 2014-03-13 ett reviderat genomförandebeslut om 39,8 mnkr. Samtidigt tillkom förväntade investeringsinkomster om ca 10,5 mnkr. Investeringsinkomsterna var i form av ersättningar från ledningsägande bolag för deras del av entreprenaden som staden upphandlat. Projektet beräknades, trots ökade investeringsutgifter, ge ett visst överskott till staden.

Stadens sammanlagda investeringsutgifter uppgår till 26,4 mnkr och investeringsinkomsterna till 10,4 mnkr. Utgifterna avser främst projektering och entreprenad för vägombyggnad samt ledningsarbeten.

Marken har upplåtits med tomträtt.

Utgifter	Utfall	Budget enligt reviderat genomförandebeslut	Avvikelse
Kvartersmark			
Nedlagd tid	0,9	0,9	0
Iordningställande	0,8	10,3	9,5
Allmän platsmark			
Projektering	5,6	5,5	0,1
Anläggningsarbeten	18,1	19,5	1,4
Konst	1,0	0,1	0,9
Reserv		2,7	2,7
Övrigt		0,8	0,8
	26,4	39,8	-13,4

Inkomster

Allmän platsmark

Anläggningsarbeten ledning	10,4	10,5	-0,1
-------------------------------	------	------	------

Mer medel behövde avsättas till konstanläggningen. De sammanlagda investeringsutgifterna hölls inom budget enligt reviderat genomförandebeslut.

Drift

Projektet medför inga ytterligare drift- och underhållskostnader inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområde eftersom investeringen genomförts på befintlig parkeringsyta.

Kapitalkostnaderna¹ uppgår till 0,7 mnkr per år och intäkterna för tomträttsavgälder till 950 tkr per år.

Riskfaktorer

I och med det reviderade genomförandebeslutet bedömdes sannolikheten som liten att investeringsutgifterna skulle öka ytterligare.

Exploateringskontorets förslag

Kontoret föreslår att exploateringsnämnden godkänner slutredovisningen.

Slut