

**Markanvisning för projektet Nytorps gärde:
bostäder, förskolor idrottshall och lokaler inom
fastigheterna Hammarbyhöjden 1:1 och Stenhuvud
4 i Hammarbyhöjden och Kärrtorp.-
inriktningsbeslut
Hemställan från exploateringsnämnden**

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Inriktning för projektet Nytorps gärde godkänns.
2. Exploateringsnämnden medges rätt att fortsätta planera förutsättningarna för exploatering inom Hammarbyhöjden 1:1 till en investeringsutgift upp till 23,0 mnkr, som underlag för ett kommande genomförandebeslut.
3. Utgifterna för år 2019 ska rymmas inom nämndens investeringsbudget. Utgifterna för kommande år behandlas i budget för 2020.

Föredragande borgarrådet Anna König Jerlmyr anför följande.

Ärendet

Nytorps gärde ingår i programmet Hammarbyhöjden och Björkhagen och utgör en av programmets tre stora utbyggnadsetapper.

Markanvisningsförslaget ingår i, och stämmer överens med, planerna i programmet för Hammarbyhöjden och Björkhagen. Programmet föreslår att stadsdelen kan utvecklas med cirka 2700 bostäder. Inom ramen för detta ärende föreslås att inriktningsbeslut fattas för hela projektet Nytorps gärde. Ärendet omfattar även beslut om markanvisning för 6 av de 10 planerade kvarteren inom projektet.

På Nytorps gärde, som gränsar till stadsdelarna Hammarbyhöjden, Björkhagen och Kärrtorp, föreslås bebyggelse om totalt 615 bostäder, varav

320 bostadsrätter och 295 hyresrätter. Vidare planeras för 3 förskolor, 1 ny idrottshall, 1 ny livsmedelsbutik samt kommersiella lokaler.

Exploateringsnämnden godkände den 10 december 2018 för sin del fortsatt utredning av förutsättningarna för exploatering inom Hammarbyhöjden 1:1, projekt Nytorps gärde. Nämnden har hemställt ärendet till kommunfullmäktige för beslut då investeringsutgifter överstigande 50,0 mnkr enligt regler för ekonomisk förvaltning ska hemställas kommunfullmäktige för beslut.

Investeringsutgifterna bedöms till cirka 512,5 mnkr, varav planeringsutgiften fram till ett kommande genomförandebeslut omfattar cirka 23,0 mnkr.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden redovisar ett positivt nettonuvärde om 250,0 mnkr. Täckningsgraden för projektet beräknas uppgå till 159 procent.

Försäljningsinkomster som avser mark beräknas till cirka 674,0 mnkr och reavinsten beräknas uppgå till 664,0 mnkr.

Beredning

Ärendet har initierats av exploateringsnämnden och remitterats till stadsledningskontoret.

Stadsledningskontoret ställer sig positiva till inriktningsbeslutet och konstaterar att en utveckling av Nytorps gärde med 615 bostäder ger ett betydande tillskott av bostäder och samhällsservice inom ramen för programmet Hammarbyhöjden och Björkhagen.

Mina synpunkter

I kommunfullmäktiges budget för 2019 framgår att exploateringsnämnden ska säkerställa ett hållbart samhällsbyggande och uppfylla stadens bostadsmål om att 140 000 bostäder byggs mellan 2010 och 2030 och 70 000 bostäder till 2025 med tillhörande infrastruktur och samhällsservice. Utvecklingen av området runt Nytorps gärde bidrar väl till att uppnå dessa mål och det är positivt att Nytorps gärde blir en viktig stadsdelspark för östra Söderort. Tillskottet av nya förskolor, förutsättningar för rekreation och idrott, livsmedelsbutik och lokalt näringsliv är också välkommet.

Stockholm ska byggas attraktivt, hållbart och tätt, och utvecklingen av området ligger i linje med den målsättningen. Samtidigt bör antalet planerade bostäder i kvarteret utökas, förslagsvis genom att integreras med den planerade

idrottshallen, livsmedelsbutiken och parkeringsgaraget inför kommande markanvisning.

I det fortsatta arbetet med Nytorps gårde bör behovet av vägen öster om den föreslagna hallen prövas liksom huruvida gatan längs med norra delen av fältet kan utformas som en gåfartsgata. Det skulle vidare kunna prövas om avståndet mellan kvarteret norr om badet, och badet, kan ökas samt badets verksamhet och behov beaktas. Behovet av ett parkprogram ska beaktas i den vidare planeringen och förskolebehovet utredas. Det är viktigt att ärendet följs noggrant för att minimera eventuella risker inom projektet. I övrigt hänvisar jag till stadsledningskontorets tjänsteutlåtande.

Bilagor

1. Reservationer m.m.
2. Ortofoto med markanvisningsområden
3. Lönsamhetskalkyl och exploateringsnyckeltal
4. Lönsamhetskalkyl inklusive ny idrottshall samt förskola om 8 avdelningar

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

Reservation anfördes av borgarrådet Clara Lindblom (V) enligt följande.

Jag föreslår att kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Delvis bifalla föredragande borgarrådets förslag
2. Vägen längs gårdet utgår ur planeringen
3. Därutöver anføres följande

Vänsterpartiet anser det vara otänkbart att leda in en bilväg längs med och närmast gårdet, då det skulle avskärma tillgången till gårdet för de boende. Enligt ärendet i exploateringsnämnden ska utformningen av aktivitetsstråket prioritera gående och cyklister, men vår uppfattning har hela tiden varit att vägfrågan måste lösas på ett annat sätt.

Den gångfartsgata som majoriteten nu vill pröva kommer visserligen att hålla ner bilarnas hastighet och ge fotgängare företräde, men innebär fortfarande att det blir en barriär mot fältet för de boende. Vi menar att en bättre lösning måste tas fram.

Vi vill också betona att det behöver byggas mer hyresrätter, med tanke på nuvarande övervikt av bostadsrätter i omgivande stadsdelar Hammarbyhöjden, Björkhagen och Kärrtorp. Det är också stor brist på större hyresrätter i området, idag finns nästan inga stora lägenheter.

Särskilt uttalande gjordes av borgarråden Emilia Bjuggren och Jan Valeskog (båda S) enligt följande.

Stockholm har en blandad befolkning, men är samtidigt en socialt delad stad. I Stockholm är villaområden, flerbostadshus och industriområden ibland lokaliserade för sig som enklaver. Det finns stora skillnader i livsvillkor och fysiska barriärer eller glapp mellan stadsdelar som försvårar stadens sammanhållning.

En förutsättning för en socialt sammanhållen stad är att människor från olika stadsdelar och med olika bakgrund rör sig i samma offentliga miljöer och ser varandra i vardagen. På så sätt ökar samhörigheten och förståelsen samtidigt som segregationen i samhället motverkas.

Byggande och investeringar påverkar hur människor rör sig och vilka de möter i sin vardag. En förutsättning för att skapa fler möten är blandade bostadsområden med både hyresrätter och bostadsrätter, flerbostadshus och småhus.

Stockholm lider av en brist på hyresrätter. Översiktsplanen visar statistik sedan år 2004. År 2018 var det första året som det färdigställdes fler hyresrätter än bostadsrätter, alla andra år har fler bostadsrätter färdigställts. Utöver att det byggts för få hyresrätter har de borgerliga varje gång de styrts staden sett till att tusentals hyresrätter ombildats, nästan uteslutande de med låg hyra och bra läge.

För att läka samman vår stad och bygga ikapp bristen på hyresrätter är det särskilt viktigt att det byggs hyresrätter i områden som idag domineras av småhus och bostadsrätter. Detta område är ett sådant exempel. Men istället för ta tillfället i akt är det återigen bostadsrätter som dominerar. Antalet hyresrätter i detta projekt måste därför öka.

Kommunstyrelsen delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Inriktning för projektet Nytorps gärde godkänns.
2. Exploateringsnämnden medges rätt att fortsätta planera förutsättningarna för exploatering inom Hammarbyhöjden 1:1 till en investeringsutgift upp till 23,0 mnkr, som underlag för ett kommande genomförandebeslut.
3. Utgifterna för år 2019 ska rymmas inom nämndens investeringsbudget. Utgifterna för kommande år behandlas i budget för 2020.

Stockholm den 24 april 2019

På kommunstyrelsens vägnar:
ANNA KÖNIG JERLMYR

Mats Larsson

Reservation anfördes av Clara Lindblom och Rashid Mohammed (båda V) med hänvisning till Vänsterpartiets reservation i borgarrådsberedningen.

Särskilt uttalande gjordes av Karin Wanngård, Jan Valeskog och Karin Gustafsson (alla S) med hänvisning till Socialdemokraternas särskilda uttalande i borgarrådsberedningen.

Remissammanställning

Ärendet

På Nytorps gärde, som gränsar till stadsdelarna Hammarbyhöjden, Björkhagen och Kärrtorp, föreslås bebyggelse om totalt 615 bostäder, varav 320 bostadsrätter och 295 hyresrätter. Vidare planeras för 3 förskolor, 1 ny idrottshall, 1 ny livsmedelsbutik samt kommersiella lokaler.

Markanvisningsförslaget ingår i, och stämmer överens med, planerna i programmet för Hammarbyhöjden och Björkhagen. Programmet föreslår att stadsdelen kan utvecklas med cirka 2 700 bostäder.

Ärendet är ett förslag till inriktningsbeslut och omfattar beslut om markanvisning för 6 av 10 planerade kvarter inom projektet:

- Kvarter A. Marken avses upplåtas med tomträtt till Seniorgården AB. 70 seniorbostäder med hyresrätt.
- Kvarter C. Marken avses att upplåtas med tomträtt till Stockholms Kooperativa Bostadsförening. 80 bostäder med hyresrätt.
- Kvarter E. Marken avses upplåtas med tomträtt till Primula Byggnads AB. 35 bostäder med hyresrätt samt förskola om 6 avdelningar.
- Kvarter H. Sveafastigheter Utveckling AB, ska efter fastighetsbildning förvärva marken för 17 500 kronor per ljus BTA. 30 bostäder med bostadsrätt.
- Kvarter I. M2 Asset Management AB ska efter fastighetsbildning förvärva marken för 18 000 kronor per ljus BTA. 90 bostäder med bostadsrätt samt förskola om 6 avdelningar.
- Kvarter K. Marken avses upplåtas med tomträtt till Skolfastigheter i Stockholm AB. Förskola om 8 avdelningar.

Inom de ovan beskrivna markanvisningarna planeras 305 bostäder, 3 förskolor samt kommersiella lokaler i bottenvåningarna. Resterande 310 bostäder, gemensamt parkeringsgarage, idrottshall och livsmedelsbutik som är planerade i kvarter B, D, F och G kommer markanvisas under våren 2019.

I programmet Hammarbyhöjden och Björkhagen föreslås gatan längs norra sidan av gärdet utformas som ett så kallat aktivitetsstråk där gatumiljön prioriterar gående och cyklister. I parken utvecklas aktiviteter för besökare i

alla åldrar och kopplingarna till omgivande vägar samt gång och cykelstråk förstärks.

Nytorps gårde är en viktig grönyta för rekreation men enligt den kartläggning som är gjord inom programmet har den inga större ekologiska värden. Bebyggelsen är samlad till kantområdet i den västra delen av parken. På så sätt har de långa siktlinjerna längs den södra och östra sidan kunnat bevaras. Även den centralt placerade kullen som har ett ekologiskt värde kommer att finnas kvar. I den fortsatta planeringen kommer en naturvärdesinventering göras.

Som kompensation för de gröna ytor som tas i anspråk kommer kompensationsåtgärder att göras och under detaljplaneprocessen kommer åtgärderna studeras vidare.

Projektet har en preliminär tidplan. Exploateringskontoret bedömer att planerfasen kommer att pågå i cirka 36 månader. Mot bakgrund av detta planeras byggstart till år 2022 och första inflyttning bedöms till år 2024. Sista inflyttning beräknas till 2028.

I detta tidiga skede har projektet identifierat risker och osäkerheter som kan påverka både inkomster och utgifter för projektet. Det är exempelvis osäkra markförhållanden, komplicerad bygglogistik, osäker omfattning avseende skyfall- och dagvattenhantering.

Nytorps gårde är ett av flera projekt inom Skarpnäcks stadsdelsområde. Det stora antal 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 innebär att ledningsbolagen behöver agera långsiktigt och samordnat.

Projektet har förutom planerat för samverkan och åtgärder för att förebygga risk infaller även lagt ett riskpåslag i kalkylen för att kunna hantera de identifierade riskerna inom projektet.

I projektet ingår investeringsutgifter för utbyggnad av allmän platsmark. De sammanlagda investeringsutgifterna bedöms till cirka 512,5 mnkr och består främst av nya gator, torg, parkområden och ledningsflyttar.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden redovisar ett positivt nettonuvärde om 250,0 mnkr. Täckningsgraden för projektet beräknas uppgå till 159 procent.

Försäljningsinkomster som avser mark beräknas till cirka 674,0 mnkr och reavinsten beräknas uppgå till 664,0 mnkr.

Planeringsutgiften fram till ett kommande genomförandebeslut beräknas till 23,0 mnkr.

En sammantagen investeringsanalys för staden, som inkluderar investeringsutgifter för samhällsservice som förskola och idrottshall, visar ett positivt nettonuvärde om 85,0 mnkr.

Exploateringsnämnden

Exploateringsnämnden beslutade vid sitt sammanträde den 10 december 2018 följande.

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder och lokaler inom fastigheten Hammarbyhöjden 1:1 till Seniorgården AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i kontorets tjänsteutlåtande.
2. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder och lokaler inom fastigheten Hammarbyhöjden 1:1 till Stockholms Kooperativa Bostadsförening och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i kontorets tjänsteutlåtande.
3. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder och förskola inom fastigheten Hammarbyhöjden 1:1 till Primula Byggnads AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i kontorets tjänsteutlåtande.
4. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder och lokaler inom fastigheten Hammarbyhöjden 1:1 till Sveafastigheter Utveckling AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i kontorets tjänsteutlåtande.
5. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder, förskola och lokaler inom fastigheten Stenhuvud 4 till M2 Asset Management AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i kontorets tjänsteutlåtande.
6. Exploateringsnämnden anvisar mark för förskola inom fastigheten Hammarbyhöjden 1:1 till Skolfastigheter i Stockholm AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i kontorets tjänsteutlåtande.
7. Exploateringsnämnden godkänner för sin del fortsatt utredning av förutsättningarna för exploatering inom Hammarbyhöjden 1:1 samt föreslår att kommunfullmäktige godkänner projektet och ger exploateringsnämnden, genom exploateringskontoret, i uppdrag att fortsätta utredningarna upp till 23 mnkr (inriktningsbeslut).

Särskilt uttalande gjordes av ordföranden Joakim Larsson m.fl. (M), Abit Dundar (L) och Lennart Tonell m.fl. (MP), *bilaga 1*.

Särskilt uttalande gjordes av vice ordföranden Stefan Hansson m.fl. (S) och Rikard Warlenius (V), *bilaga 1*.

Ersätтарыttrande gjordes av Susanne Wicklund (C) och Nike Örbrink (KD) instämmer i särskilt uttalande från ordföranden Joakim Larsson m.fl. (M), Abit Dundar (L) och Lennart Tonell m.fl. (MP).

Exploateringskontorets tjänsteutlåtande daterat den 9 november 2018 har i huvudsak följande lydelse.

På Nytorps gärde, som gränsar till stadsdelarna Hammarbyhöjden, Björkhagen och Kärrtorp, föreslås bebyggelse om totalt 615 bostäder, varav 320 bostadsrätter och 295 hyresrätter, 3 förskolor, 1 idrottshall, 1 livsmedelsbutik samt flera små lokaler i bottenvåningarna. I projektet ingår investeringsutgifter för utbyggnad av allmän platsmark. Ny bebyggelse utvecklas i de västra delarna av gårdet för att skapa en mer stadsmässig miljö och ett tydligare möte mellan gårdet och Åstorpsringen samt Dalens sjukhus. Nytorps gärde utvecklas till stadspark med aktiviteter för alla åldrar i de västra delarna i anslutning till den nya bebyggelsen. Nytorps gärdes stora öppna landskapsrum och siktlinjer förstärks och utvecklas. Kopplingen mellan Slakthusområdet och Nackareservatet förstärks.

Markanvisningsförslaget ingår i, och stämmer överens med, planerna i programmet för Hammarbyhöjden och Björkhagen (Dnr 2012-10147). Programmet antogs av stadsbyggnadsnämnden 2016-06-16 och innehåller förslag på hur stadsdelarna kan utvecklas med ca 2 700 nya lägenheter. I dagsläget befinner sig projekten i olika projektfaser, från ännu ej startade till färdigställda och slutredovisade. Huvudparten av projekten befinner sig i planeringsfasen och har med andra ord inriktningsbeslut.

Inom ramen för detta ärende föreslås att inriktningsbeslut fattas för hela projektet Nytorps gärde. Ärendet omfattar även beslut om markanvisning för 6 av de 10 planerade kvarteren inom projektet. Kvarterens placering framgår av Bilaga 1 och de 6 kvarter, som denna markanvisning gäller, föreslås upplåtas enligt:

- Kvarter A. Marken avses upplåtas med tomträtt till Seniorgården AB, nedan kallat Seniorgården.
- Kvarter C. Marken avses upplåtas med tomträtt till Stockholms Kooperativa Bostadsförening, nedan kallat SKB.
- Kvarter E. Marken avses upplåtas med tomträtt till Primula Byggnads AB, nedan kallat Primula.
- Kvarter H. Sveafastigheter Utveckling AB, nedan kallat Sveafastigheter, ska efter fastighetsbildning förvärva marken för 17 500 kr per ljus BTA.

- Kvarter I. M2 Asset Management AB, nedan kallat M2, ska efter fastighetsbildning förvärva marken (kvarter I) för 18 000 kr per ljus BTA.
- Kvarter K. Marken avses upplåtas med tomträtt till Skolfastigheter i Stockholm AB, nedan kallat SISAB.

Resterande 310 bostäder, gemensamt parkeringsgarage, idrottshall och livsmedelsbutik som är planerade i kvarter B, D, F och G kommer markanvisas under våren 2019.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar positivt nettonuvärde om 250 mnkr. De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till ca 513 mnkr och består främst av nya gator, torg och parkområden samt ledningsflyttar. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 159 %.

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

Projektet bedöms vara genomfört till år 2028 och kontoret anser att projektet har goda förutsättningar att betinga ett välbehövligt tillskott av bostäder.

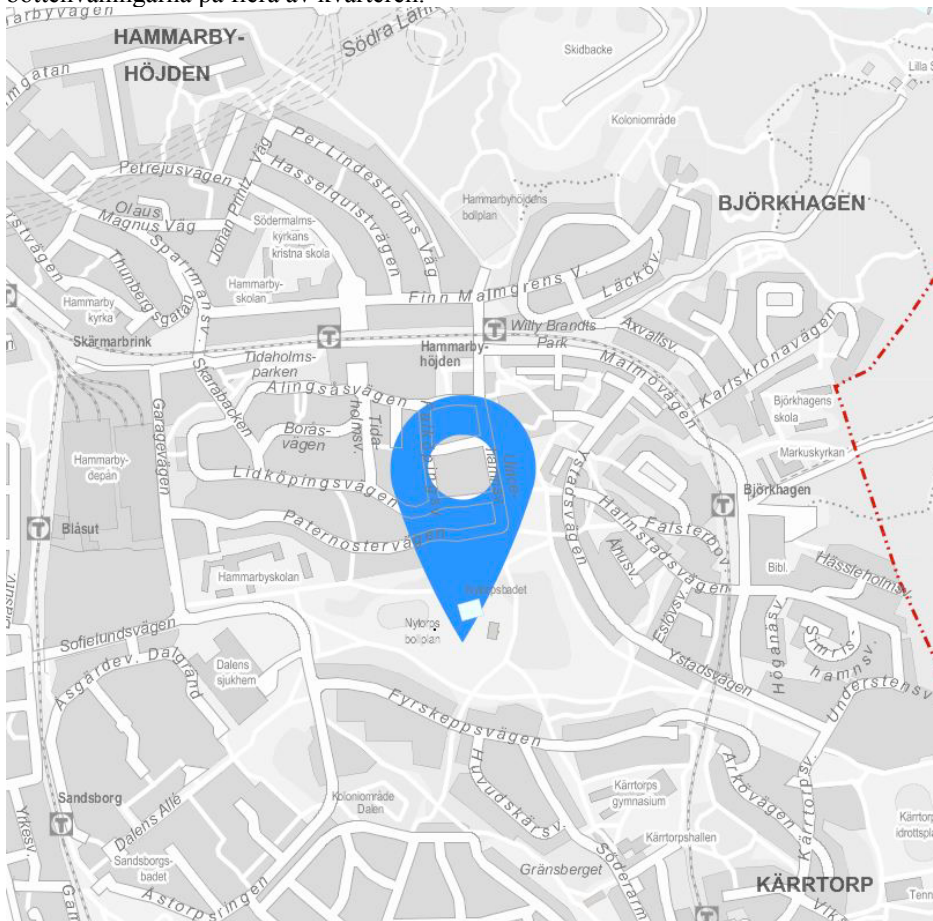
Bakgrund till markanvisningen

En utveckling av Nytorps gärde följer såväl intentionerna i översiktsplanen som det program som finns framtaget för Hammarbyhöjden och Björkhagen (Dnr 2012-10147). Detta 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 programmet bedömdes att Nytorps gärde kunde utvecklas med 650-750 lägenheter. Inom projektet planeras det idag endast för ca 615 lägenheter. De två huvudsakliga anledningarna till det minskade lägenhetsantalet är:

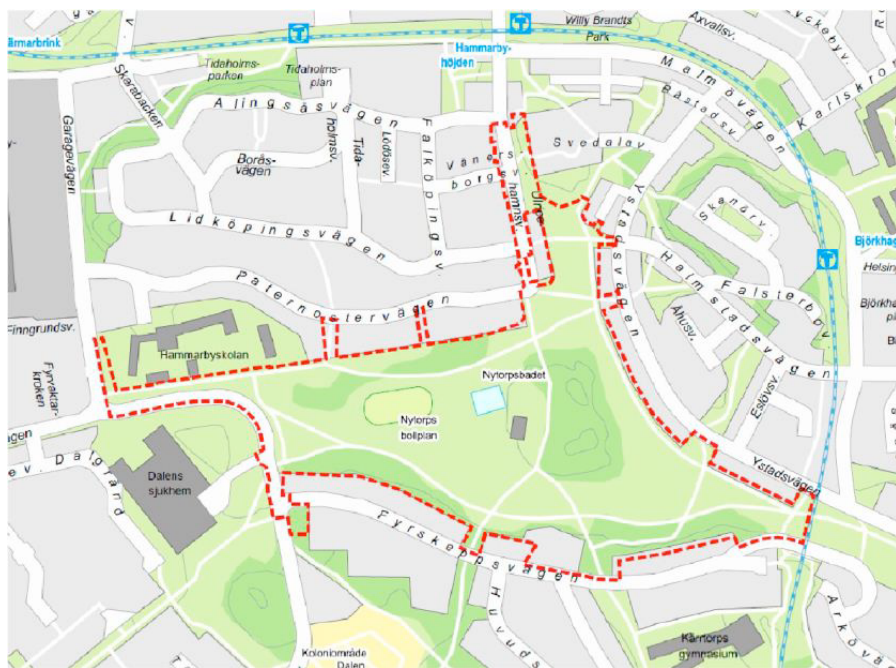
1. Stadsbyggnadsnämnden ställde sig tveksamma till de höga hus som planerades i några av kvarteren. I nuvarande förslag är dessa höga punkthus sänkta.
2. Idrottshallen placeras inom kvarter F. I det ursprungliga förslaget var idrottshallen delvis nedsänkt under mark och bostäder var placerade ovanpå taket. Detta accepterades inte av Fastighetskontoret och Idrottsförvaltningen på grund av att en delvis nedsänkt hall är kostsamt och att en påbyggnad av bostäder är komplicerat både tekniskt på grund av stora spännvidder men också rent upphandlingstekniskt då detta var tänkt att ske av en annan aktör. Idrottshallen föreslås därför inte längre vara delvis nedsänkt under mark och inte heller påbyggd med lägenheter.

Nytorps gärde utvecklas till stadspark med fler aktiviteter för besökare i alla åldrar. Den västra delen av gärdet utvecklas med ny stadsmässig bebyggelse för att knyta samman Nytorps gärde med omkringliggande stadsdelar och för att minska Åstorpsringens storskalighet. I projektet planeras för ca 615 nya bostäder, 3 nya förskolor, 1 ny idrottshall, 1 ny livsmedelsbutik samt kommersiella lokaler i

bottenvåningarna på flera av kvarteren.



Figur 1. Orienteringskarta med Nytorps gård markerat



Figur 2. Orienteringskarta med föreslaget exploateringsområde ungefärligt markerat.

För kvarter A, B, C, D, E och H, se Bilaga 1, har ett jämförelseförfarande genomförts. De byggherrar som sedan tidigare hade lämnat en markanvisningsansökan inom området bjöds in att delta genom en förnyad markanvisningsansökan. Totalt inkom 49 ansökningar inom ramen för jämförelseförfarandet som utvärderades efter projekttid, referensprojekt och social hållbarhet. Utifrån resultatet föreslås tilldelning ske genom direktanvisning.

Kvarter I direktanvisas till den nuvarande tomträttshavaren, M2.

Kvarter K direktanvisas till SISAB för byggande av ny fristående förskola.

Historik tidigare markanvisningar inom Stockholms stad			
Kvarter	Byggherre	Antal markanvisningar	Antal lägenheter
A	Seniorgården	2	76
C	SKB	8	850
E	Primula	19	1500
H	Sveafastigheter	3	345
I	M2	4	135

Tabell 1. Tidigare markanvisningar. Visar antalet markanvisningar som respektive byggherre fått inom Stockholms stad de senaste 7 åren.

Inom projektet berörs 8 gällande detaljplaner. Området är i huvudsak planlagt som park och gata. Längs den östra kanten av gårdet finns ett större vägområde planlagt, men denna trafikförbindelse förverkligades aldrig. Centralt på gårdet finns ett område planlagt för idrott. Fastigheten Stenhuvud 4 (kvarter I) har tidigare varit panncentral för det omkringliggande bostadsområdet och är planlagt för ”panncentral, småindustri eller liknande”. Då de omkringliggande fastigheterna sedan länge är försedda med fjärrvärme så har byggnaden använts för lättare industri och lagerverksamhet.



Figur 3. Planmosaik. Planområdet är idag i huvudsak planlagt som park och gata.

I de omkringliggande områdena Hammarbyhöjden, Björkhagen och Kärrtorp finns i huvudsak flerbostadshus där ca 60 % är bostadsrätter. Fördelningen per stadsdel framgår i tabellen nedan.

Nuvarande fördelning av bostäder i angränsande stadsdelar				
Antal bostäder i	Hammarbyhöjden	Björkhagen	Kärrtorp	Summa
Småhus	0	132	15	147
Flerbostadshus	5741	3284	2470	11495
Allmännyttan	435	327	850	1612
Andra hyreslägenheter	1413	779	422	2614
Bostadsrätter	3893	1878	1198	6969
1-2 Rk	4108	2167	1265	7540
3-5+ Rk	1633	1117	1205	3955

Tabell 2. Nuvarande fördelning av bostäder inom respektive av de omkringliggande stadsdelarna.

Tidigare beslut

Vid sammanträdet 2014-08-28 fattade exploateringsnämnden ett reviderat utredningsbeslut för programmet Hammarbyhöjden och Björkhagen. Det ursprungliga utredningsbeslutet fattades på delegation. Nämnden besvarade samtidigt samrådet för programmet. Nytorps gårde ingår där som ett prioriterat bebyggelseområde.

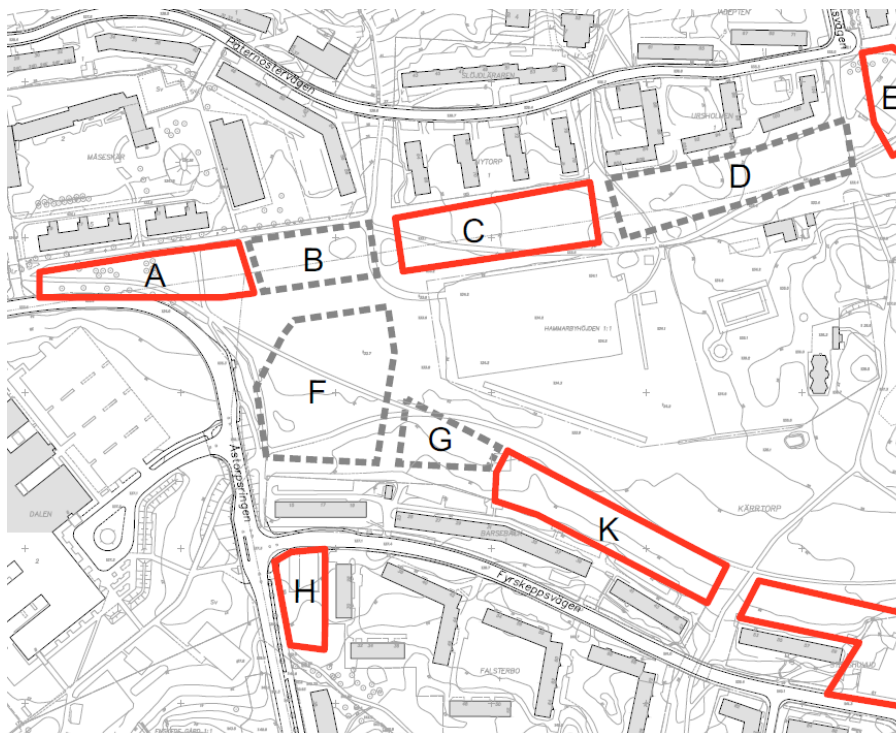
Stadsbyggnadsnämnden beslutade 2016-06-16 att godkänna programmet för Hammarbyhöjden och Björkhagen.

Stadsbyggnadsnämnden har godkänt ett start-pm för detaljplaneläggning 2018-03-22.

Markanvisning

Projektet innehåller totalt nybyggnation av ca 615 lägenheter i flerbostadshus, 3 förskolor om totalt 20 avdelningar, 1 idrottshall, 1 livsmedelsbutik, flertalet småkommersiella lokaler i bottenvåningarna och ett för flera kvarter gemensamt underjordiskt garage.

Inom ramen för detta beslut föreslås markanvisning för ca 305 lägenheter, 3 förskolor och ett flertal små kommersiella lokaler i bottenvåningarna. I nedanstående figur framgår vilka kvarter som markanvisas i och med detta beslut och vilka kvarter som markanvisas i ett senare skede.



Figur 4. Skiss på kvartersindelningen av Nytorps gårde. Kvarter markerade med streckad linje markanvisas i ett senare skede. Inriktningsbeslutet gäller helheten.

Markanvisningarna föreslås enligt följande:

- Kvarter A - Seniorgården. 70 seniorbostäder med hyresrätt. Kommersiella lokaler i del av bottenplan. Tomträttsupplåtelse. Eget garage eller parkeringsköp i kvarter F.
- Kvarter C – SKB. 80 hyresrätter. Kommersiella lokaler i del av bottenplan. Tomträttsupplåtelse. Parkeringsköp i kvarter F.
- Kvarter E – Primula. 35 hyresrätter samt förskola om 6 avdelningar. Tomträttsupplåtelse. Eget garage.
- Kvarter H – Sveafastigheter. 30 bostadsrätter. Kommersiella lokaler i del av bottenplan. Försäljning. Pris 17 500 kr per kvadratmeter ljus BTA. Eget garage eller Parkeringsköp i kvarter F.
- Kvarter I – M2. 90 bostadsrätter. Kommersiella lokaler i del av bottenplan. Förskola om 6 avdelningar. Försäljning. Pris 18 000 kr per kvadratmeter ljus BTA. Eget garage.
- Kvarter K – SISAB. Förskola om 8 avdelningar. Tomträttsupplåtelse.

Antal lägenheter och lokaler är ungefärliga och kan komma att justeras under planprocessen. Parkeringsköp kommer att ske i ett underjordiskt garage i kvarter F som anordnas av Stockholm Parkering.

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 (vid inriktningsbeslut i detta tidiga skede) positivt nettonuvärde om 250 mnkr motsvarande 338 tkr/ekvivalent lägenhet1.

Marken kommer delvis att upplåtas med tomträtt och delvis säljas. Exploateringsgraden uppgår till 0,37. De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 513 mnkr, varav 9,1 mnkr är utgifter före år 2018, dvs. redan nedlagda utgifter. Utgifterna avser främst ny- och ombyggnad av gata och park samt ledningsflyttar.

I programmet Hammarbyhöjden och Björkhagen föreslås gatan längs norra sidan av gårdet utformas som ett så kallat ”aktivitetsstråk” där gatumiljön prioriterar gående och cyklisterna. I parken utvecklas aktiviteter för besökare i alla åldrar och kopplingarna till omgivande vägar samt gång och cykelstråk förstärks. För att genomföra intentionerna från programmet krävs således upprustning av befintlig allmän plats, även på andra delar av Nytorps gårde än där bebyggelsen placeras, samt att vägar och cykelvägar rustas till lämplig korsning i närheten. I nuläget föreslås att åtagandet på allmän plats begränsas till ett område som sträcker sig:

- I väster, korsningen Garagevägen –Sofielundsvägen
- I sydväst, Åstorpsringen i höjd med kvarter H
- I norr, korsningen Ulricehamnsvägen – Malmövägen
- I sydost, tunnelbanans korsning med gårdet

Försäljningsinkomster som avser mark beräknas till 674 mnkr och reavinsten beräknas uppgå till 664 mnkr.

Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 515 tkr i fast prisnivå. Detta nyckeltal visar projektets nettoutgifter inklusive redan nedlagda utgifter. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 159 %.

All ekonomisk risk avseende byggherrarnas del av projekteringen står bolagen för. Staden har risk för förgävesprojektering.

Stadens andra förvaltningar kommer att ha följande investeringar i direkt eller indirekt anslutning till projektet. Ungefärliga kostnader (dagens penningvärde) redovisas nedan som information men ingår inte i exploateringskontorets budget:

- SISAB, utgifter för ny förskola om 8 avdelningar i kvarter K, ca 55 mnkr.
- Stockholm parkering, utgifter för gemensamt garage i kvarter F, ca 80 mnkr. Finansieras via Parkeringsköp för ett flertal byggherrar samt förväntade hyresintäkter.
- Fastighetskontoret och idrottsförvaltningen, investeringar i ny idrottshall i kvarter F, ca 110 mnkr.

- Fastighetskontorets köp av bostadsrättslokaler för förskola i kvarter I, kostnad ej förhandlad.
- Stockholm Vatten och Avfall , utgifter för sopsug med kommunalt huvudmannaskap, kostnadsutredning ej klar. Finansieras via anslutningsavgifter.

En sammantagen investeringsanalys för staden som inkluderar SISABs utgifter för en ny förskola samt fastighetskontorets och idrottsförvaltningens utgifter för en ny idrottshall innebär sammanlagda utgifter på ca 723 mnkr, varav 513 mnkr är Exploateringskontorets utgifter. Även i den sammantagna investeringsanalysen visar projektet ett positivt netto.

Budgetkonsekvenser

Investeringsbudget och försäljningsinkomster

Investeringsutgifterna för projektet beräknas till cirka 513 mnkr och är ungefär fördelade enligt följande:

- Gator ca 1/3 av kostnaderna (Nya gator, nya GC-vägar, samt upprustning och ombyggnad av befintliga)
- Park ca 1/3 av kostnaderna (Utveckling av Nytorps gårde och grönkompensation).
- Byggrelaterade kostnader ca 1/3 av kostnaderna (ledningsflytt, markförstärkningar, tillfälliga trafiklösningar, rivning, etc.).

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 (-)	-9,1	-0,4	-8,6	-9,5	-35,4	-449,5	-512,5
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Nettoutgift (-) /-inkomst	-9,1	-0,4	-8,6	-9,5	-35,4	-449,5	-512,5
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	674,4	674,4

Tabell 3. Utfall över åren

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	Kommentar
Resultatpåverkan ExplN							
Löpande intäkter/kostnader	0,0	0,0	0,0	2,3	2,3	max 5,2	
Internränta	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -4	
Avskrivningar	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -13	år 2029
Reavinster/förluster	0,0	0,0	0,0	0,0	101,7	562,6	totalt 664,3
Summa resultatpåverkan nämnd	0,0	0,0	0,0	2,3	104,0		
Resultatpåverkan TRN+SDN							
Driftskostnader TRN+SDN	0,0	0,0	0,0	-0,1	-0,1	mellan -0,3 och -0,7	
Underhållskostnader trafiknämnden	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	mellan 0 och -0,7	
Summa resultatpåverkan TRN+SDN	0,0	0,0	0,0	-0,1	-0,1		

Tabell 4. Påverkan stadens driftbudget.

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden beräknas efter genomförandet uppgå till cirka 1,4 mnkr. Internränta och avskrivningar (kapitalkostnaderna) för exploateringsnämnden beräknas uppgå till cirka 17 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 664 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.

En känslighetsanalys är gjord med avseende på tidsförskjutning av projektet. Nettonuvärdet påverkas med ca -20 mnkr för varje år projektet förskjuts i tiden.

En känslighetsanalys är även gjord med avseende på markprisets utveckling. En nedgång i marknaden med 10 % påverkar nettonuvärdet med ca -13 mnkr.

Utifrån en sammanvägning av de olika riskernas påverkan på projektet och sannolikheten att de inträffar har ett riskpåslag om 35 mnkr gjorts för att riskerna ska kunna hanteras inom ramen för projektets budget.

I kalkylen har projektet en täckningsgrad på ca 159 % vilket innebär att det även finns marginal att hantera avvikelser som inte kunnat förutses, eller som blir högre än avsatta medel för riskerna utan att projektet ger ett negativt netto.

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

- markanvisa 9 000 lägenheter under 2018
- markanvisa minst 4 500 hyresrätter
- mångfald av upplåtelseformer
- markanvisa 2 300 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
- minska behovet av bil i nyproducerade lägenheter
- möjliggör värdeskapande kompletteringar (öp)
- tillvarata långsiktig stadsutvecklingspotential (öp)
- utveckla Nytorps gårde som stadsdelspark och mötesplats genom fler idrottsanläggningar och verksamheter samtidigt som fler bostäder kan byggas och den stora och öppna parkdelen i mitten av parken utvecklas med fler aktiviteter för besökare i alla åldrar (öp)
- öka orienterbarheten inom stadsdelen med sammanhängande gång- och cykelvägar (öp)

Lokaler

I projektet planeras för 3 nya förskolor om totalt 20 avdelningar. SISAB kommer att bygga en fristående förskola och övriga två kommer att inrymmas i bottenvåningarna i kvarter E och I. I bostädernas bottenvåningar planeras lokaler.

Miljö

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning. De miljökonsekvenser som bör utredas vidare vid planering av bebyggelsen är rekreation, grönstruktur, landskapskaraktär, ekologiska värden, dagvatten, yt- och grundvatten, klimatförändringar (förhöjda vattennivåer)

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Nytorps gårde är en viktig grönyta för rekreation men enligt den kartläggning som är gjord inom programmet så har den inga större ekologiska värden. Bebyggelsen är samlad till kantområdet i den västra delen av parken. På så sätt har de långa siktlinjerna längs den södra och östra sidan kunnat bevaras. Även den centralt

placerade kullen som har ett ekologiskt värde kommer finnas kvar. En naturvärdesinventering kommer att göras inom projektet.

Som kompensation för de gröna ytor som tas i anspråk kommer kompensationsåtgärder att göras, dels är det tänkt att de ekologiska värden som finns längs gårdets östra och södra kanter ska förstärkas. Det innefattar exempelvis ett ek- och hasselsamband.

Ur rekreativ synvinkel så kommer utvecklingen av den östra delen av gårdet att göras med en ansats att parken i större utsträckning ska locka besökare i alla åldrar och för att främja jämställdhet.

Under detaljplaneprocessen kommer åtgärderna studeras vidare och konkretiseras.

Energiushållning

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 2016-2019 ”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.

Tillgänglighetsfrågorna kommer att utredas i samband med planprocessen. Vistelseytor intill de nya husen och entréer kommer att vara tillgängliga för personer med nedsatt rörelseförmåga. Området som bebyggs har inte stora terrängskillnader.

Påverkan på barn

Flera nya förskolor och en möjlig utveckling av befintlig skola innebär bättre förutsättningar för barnomsorg. Omvandlingen av tillfälliga förskolepaviljonger till permanenta innebär en bättre miljöer för barnen. Barnen som går i Hammarbyskolan Södra kommer att få lite längre till parken där de har utomhusidrott. De förbättringar som planeras i gång- och cykelnätet, utveckling av tryggare och säkrare gator och parker bedöms ha en positiv inverkan på barnens liv. Tillgången till friytor kommer att minska något på Nytorps gårde då ny bebyggelse tillkommer. Nytorps gårde bedöms kunna bli mer tillgängligt och bedöms få en lugnare och tryggare miljö för barn och unga. En barnkonsekvensanalys kommer att göras under planarbetet.

Risker och osäkerheter

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

Överklagande av projektet

Det finns risk för att projektet försenas på grund av överklaganden. Utöver att tiden för projektet förlängs så innebär det kostnad för staden, sett till nettonuvärdet. Då

projektet berör många människor och eftersom det finns ett lokalt motstånd så bedöms det som en stor risk för överklaganden i planprocessen.

Skyfall och dagvattenhantering

Projektet har kalkylerat med att åtgärder behöver vidtas för att hantera dagvatten och skyfall. Omfattningen på dessa åtgärder är inte helt klarlagd i detta tidiga skede och det finns risk för att det krävs större åtgärder än bedömt i kalkylen.

Markförhållanden och grundvatten

Kostnaden för genomförande av Stadens åtaganden på allmän plats och ledningsflyttar är osäkra. I området finns lera och indikationer på ytligt grundvatten men de exakta markförhållandena är ännu ej klarlagda. I kalkylen har antaganden gjorts om markens beskaffenhet. Det finns risk att mer markförstärkningar än beräknat kommer att krävas eller att åtgärder behövs för att hantera vatten under schaktarbetena.

Markpriser

En stor del av projektets inkomster kommer från markförsäljning. Om markpriserna sjunker så kommer projektets inkomster att minska.

Bygglogistik, teknisk försörjning och tidplan

Nytorps gårde är ett av flera projekt inom Skarpnäcks stadsdelsnämndsområde. Inom stadsdelsområdet planeras det i dagsläget för drygt 8 000 nya bostäder vilket medför ca 16 000 nya invånare. 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.

Det finns ett begränsat antal möjliga byggvägar in till området. Inom projektet Nytorps gårde påverkas en av dessa då Åstorpsringen ska byggas om. Dessutom kommer andra infartsvägar påverkas då de ledningsdragande bolagen ska förstärka sina nät i området. Utifrån detta finns det risk för att tidplanen behöva anpassas till andra projekt i området och att mer resurser kommer att krävas för att hantera den logistiska lösningen. Exploateringskontoret har inrättat ett samordningsforum mellan de olika projekten i området för att hantera denna fråga, men det finns ändå en risk för att kostnaden för detta kommer att bli högre än de medel som är avsatta i kalkylen.

Ett riskpåslag på totalt 35 mnkr har gjorts i kalkylen för att projektet ska kunna hantera de identifierade riskerna inom projektet.

En utveckling av Nytorps gårde följer översiktsplanen och programmet för Hammarbyhöjden och Björkhagens visioner om den centrala stadens utvidgning.

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

Då projektet är utpekad i programmet för Hammarbyhöjden och Björkhagen så är det väl förankrat såväl inom staden som med allmänheten.

Beredning

Ärendet har initierats av exploateringsnämnden och remitterats till stadsledningskontoret.

Stadsledningskontoret

Stadsledningskontorets tjänsteutlåtande daterat den 1 februari 2019 har i huvudsak följande lydelse.

Stadsledningskontoret konstaterar att en utveckling av Nytorps gårde med 615 bostäder ger ett betydande tillskott av bostäder och samhällsservice inom ramen för programmet Hammarbyhöjden och Björkhagen.

Investeringsanalysen visar på ett positivt nettonuvärde om 250,0 miljoner kronor. Enligt stadens investeringsstrategi ska exploateringsprojekt i huvudsak vara lönsamma vilket innebär att kalkylen för ett exploateringsprojekt i normalfallet ska bära investeringsutgifterna för den infrastruktur och det behov av kommunal service i form av till exempel förskolor, skolor och idrottsanläggningar som uppstår som en direkt konsekvens av bostadsprojektet. Stadsledningskontoret konstaterar att den sammantagna nuvärdeskalkylen, med samhällsservice som förskola och idrott inkluderat, visar ett fortsatt positivt nettonuvärde.

Stadsledningskontoret konstaterar vidare att projektet har identifierat bland annat bygglogistik och teknisk försörjning som risk. Nytorps gårde är ett av flera projekt inom Skarpnäcks stadsdelområde. Det stora antal bostäder genererar behov av lösningar för bland annat byggtrafik och logistikplanering. Projektet har, förutom hanterat riskpåslag i kalkylen, även inrättat ett samverkanforum mellan de olika projekten för att hantera dessa frågor. Projektet följer därmed stadens styrmodell där det är framgång att samverka mellan olika aktörer och intressenter är av stor vikt.

Reservationer m.m.

Exploateringsnämnden

Särskilt uttalande gjordes av av ordföranden Joakim Larsson m.fl. (M), Abit Dundar (L) och Lennart Tonell m.fl. (MP) enligt följande.

Inför kommande markanvisning av kvarter F bör planeringen bidra till att området runt Åstorpsringen utvecklas med stadsmässiga kvaliteter. Samtidigt bör antalet planerade bostäder i kvarteret utökas och maximeras, förslagsvis genom att integreras med den planerade idrottshallen, livsmedelsbutiken och parkeringsgaraget.

Särskilt uttalande gjordes av vice ordföranden Stefan Hansson m.fl. (S) och Rikard Warlenius (V) enligt följande.

Vi ser gärna fler hyresrätter i området med tanke på nuvarande övervikt av bostadsrätter. Därutöver vill vi betona att för oss är det otänkbart att leda in en bilväg längs med och närmast gårdet, då det skulle avskärma tillgången till gårdet för de boende. Visserligen står det i ärendet att det sk aktivitetsstråket ska utformas så att det prioriterar gående och cyklister men vår bedömning är att vägfrågan bör kunna lösas på annat sätt.