

Handläggare
Kristina Glitterstam
08-508 876 72**Till**
Exploateringsnämnden
2025-12-11

Slutredovisning av utbyggnad av Lugnet 2 i Södra Hammarbyhamnen

Förslag till beslut

Exploateringsnämnden beslutar att godkänna slutredovisningen av utbyggnad av Lugnet 2 i Södra Hammarbyhamnen.

Sverker Henriksson
Biträdande förvaltningschef

Göran Carlberg
Avdelningschef

Kajsa Ek
Enhetschef

Sammanfattning

Det här ärendet slutredovisar ett projekt som kallas Lugnet 2, en del av det som idag utgör det utbyggda Hammarby Sjöstad. Cirka 650 lägenheter och en kulturlokal uppfördes av Stockholmshem, Wallenstam, Riksbyggen och Borätt. Upplåtelseformen var tomträtt. Genomförandebeslut omfattande investeringsutgifter om 386 miljoner kronor och investeringsinkomster om 24 miljoner kronor fattades av gatu- och fastighetsnämnden 2005-02-15 samt av kommunfullmäktige 2005-05-23.

Staden utförde förberedande arbeten i form av ledningsflyttar, marksanering och gatanläggning med start 2004, varpå

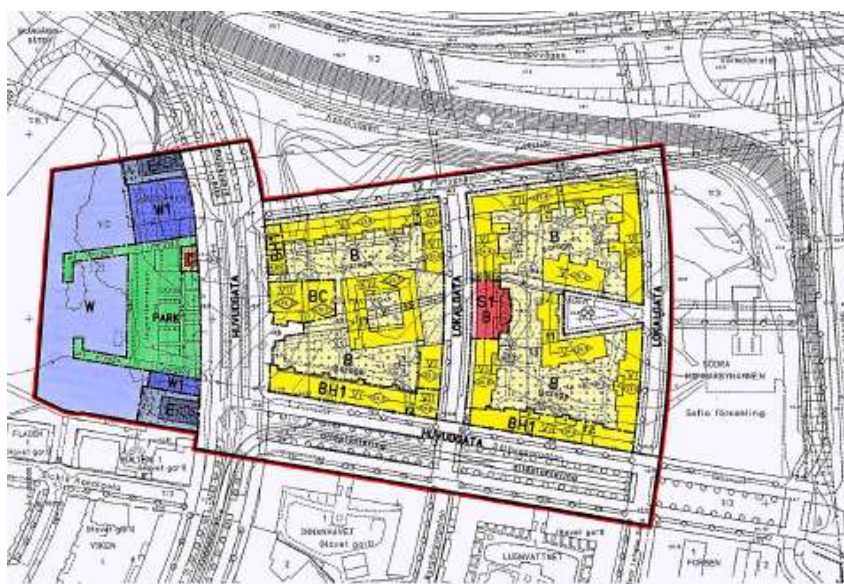
byggaktörerna kunde påbörja sin byggnation under 2006. Området var inflyttat och allmän platsmark utbyggd med gator, parkytor och bryggor 2010.

De sammanlagda utgifterna uppgår vid slutredovisningen 321,8 miljoner kronor och består till största delen av kostnader för marksanering, ledningsarbeten, gatanläggning och byggnation av Lugneterrassen med bryggor och planteringsytor.

Bakgrund

Hammarby Sjöstad har sitt ursprung i området runt Hammarby sjö, ett industriområde runt Lumafabriken som kallades Lugnet. Under fler decennier har Hammarby Sjöstad omvandlats från ett förorenat industriområde till en modern stadsdel. Det här ärendet slutredovisar projektet som kallas Lugnet 2, en del av det som idag utgör en del av det moderna Hammarby Sjöstad.

Detaljplanen för del av Lugnetområdet i Södra Hammarbyhamnen vann laga kraft 2005-05-18. Planen är en av de senare i fördjupad översiktsplan för Hammarby sjöstad och syftar till att möjliggöra uppförandet av en tät stadsmässig bebyggelse av innerstadskaraktär med ett huvudsakligt bostadsinnehåll. Detaljplanen rymmer cirka 650 lägenheter och vissa ytor för kulturlokaler, kommunal och kommersiell service samt utbyggnad av gatunät och en större allmän platsanläggning i Lugnetvikens innersta del, den så kallade Lugneterrassen.



Urklipp från detaljplan för del av Lugnetområdet (Lugnet 2)

Gatu- och fastighetsnämnden anvisade 2002 mark inom detaljplaneområdet till fyra byggaktörer; i det östra kvarteret till

Stockholmshem och Wallenstam för byggande av cirka 350 hyresrätter, i det västra kvarteret till Riksbyggen och Borätt för byggande av cirka 300 bostadsrätter och en kulturlokal. Upplåtelseformen var för samtliga byggaktörer tomträtt.

Gatu- och fastighetsnämnden godkände 2004-08-17 ett delgenomförandebeslut för området. Beslutet innebar att förberedelsearbeten i form av marksanering och projektering kunde påbörjas under 2004, för att möjliggöra en byggstart av stadens anläggningsarbeten under 2005.

Genomförandebeslut fattades därefter av gatu- och fastighetsnämnden (2005-02-15) samt av kommunfullmäktige (2005-05-23). För kontorets del innebar genomförandet av detaljplanen dels att erforderliga avtal tecknades, dels att byggande av gator och parker utfördes. Detta arbete inkluderade marksanering och grundförstärkning samt samordning av samtliga aktiviteter inom och i anslutning till planområdet.

Projektbeskrivning och genomförande

I projektet ingick marksanering, större ledningsflyttar, utbyggnad av huvud- och lokalator samt en större allmän platsanläggning (Lugnetterrassen) i Lugnetvikens innersta del. En hållplats för tvärbanan på Lugnets Allé omfattades också.

Genomförandebeslutet redovisade en tidplan där inflytt skulle ske under 2007–2008. Bebyggelsen stod dock klar först 2009 och delen vid Lugnetvikens innersta del med bryggor, terrasser och planteringar samt spårväghållplats färdigställdes under 2010.



Flygfoto över Lugnetområdet år 2005



Flygfoto över Lugnetområdet år 2010. Bebyggelse, gator och terrass med park och bryggor är färdigställda.

Måluppfyllelse

Detaljplanens genomförande innebar att stadens mål om att nya bostäder ska tillkomma på redan exploaterad mark uppfylls när det gamla hamn- och industriområdet omvandlats till ett bostadsområde med lokaler för kulturella och kommersiella verksamheter samt park.

Miljö

Marksaneringar har genomförts och miljömål för hantering av förorenad mark därmed uppfyllts. I Lugnetviken har ett trädäck med vistelseytor och planteringar byggts vilket innebär en förbättring av områdets grönsstruktur och närrecreation. Närheten till Nackareservatet och till ekparken på Sickla Udde medför god tillgång till större park- och grönområden.

Trafik

Projektet har inneburit att gator och cykelstråk samt hållplats för tvärbanan iordningställts.

Planområdet utgör en del av det så kallade Danvikslösenprojektet som syftar till att möjliggöra bostadsbebyggelse i den nordöstra delen av Hammarby sjöstad samt bättre trafiklösningar vid Henriksdal och Lugnet. Projektet drevs som ett samarbetsprojekt mellan Stockholms stad, Nacka kommun samt Stockholms läns landsting. I planerna ingick bland annat att förlägga

Värmdövägen genom Henriksdalsberget samt att länka samman tvärbanan med Saltsjöbanan. Detta mål har inte uppfyllts, projekt Danvikslösen lades ned efter att dåvarande Stockholms läns landsting, nu Region Stockholm, fått ändrade prioriteringar. Detta innebär att provisoriska lösningar norr om Lugnet 2 fortfarande finns kvar.

Påverkan på barn

Projektet har inneburit att tidigare industriområde omvandlats och bebyggt med bostäder, vistelseytor och anses innebära positiv påverkan på barn eftersom trygghet och trivsel rimligtvis har ökat i området.

Ekonomi

Investering

Stadens utgifter för exploatering finansierades via gatu- och fastighetsnämndens investeringsbudget.

De sammanlagda investeringsutgifterna beräknades i genomförandebeslutet till 386 miljoner kronor. Utgifterna avsåg främst projektering och utförande av gator och parker, inklusive marksanering och grundförstärkning. Ett underskott på cirka 94 miljoner kronor redovisades i genomförandebeslutet, vilket motsvarar ett underskott om cirka 150 000 kronor per ekvivalent lägenhet. Orsaken till detta beror främst på upplåtelseformen. All mark uppläts med tomträtt.

De sammanlagda utgifterna uppgår 2025 till 321,8 miljoner kronor. Utgifterna avser främst marksanering, ledningsflyttar, gatuanläggning, bryggkonstruktioner och parkanläggning.

Marken har upplåtits med tomträtt. Huvuddelen av de sammanlagda inkomsterna utgörs av det markvärde (avgäldsunderlag) som skapades vid planläggningen. Ytterligare inkomster utgörs av ersättning från ledningsägare, samt ersättning från byggaktörer för marksanering på kvartersmark, och uppgår till 38,7 miljoner kronor.

Drift

Drift- och underhållskostnaderna inom gatu- och fastighetsnämnden, sedermera trafiknämndens ansvarsområde som uppkommer till följd av projektet bedömdes inför genomförandet till cirka 500 000 kronor per år. För dåvarande

Katarina-Sofias stadsdelsnämnd, numera Södermalms stadsdelsnämnd, beräknades drift- och underhållskostnaderna uppgå till cirka 500 000 kr per år. Kapitalkostnaderna beräknades uppgå till cirka 24 miljoner kronor per år och intäkterna för tomträttsavgälder beräknades till cirka 9 miljoner kronor per år. Kapitalkostnaderna (ränta på markanläggning) minskar successivt åren efter genomförandet i takt med avskrivningen.

Exploateringskontorets förslag

Kontoret föreslår att exploateringsnämnden godkänner slutredovisningen.

Slut