



GATU- OCH
FASTIGHETSKONTORET

TJÄNSTEUTLÅTANDE
GFN 2005-02-15
1(11)

Handläggare: Malin von Sicard
Region Innerstad
Projekt Hammarby Sjöstad
Tel: 508 26 438
e-mail: malin.vonsicard@gfk.stockholm.se

2005-01-27

Dnr: 04-512-1842

Till
Gatu- och fastighetsnämnden

**Del av Lugnetområdet i Hammarby Sjöstad.
Genomförandebeslut.**

FÖRSLAG TILL BESLUT

1. Gatu- och fastighetsnämnden godkänner investeringsutgifter om 386 mnkr och investeringsinkomster om 24 mnkr enligt detta utlåtande.
2. Gatu- och fastighetsnämnden ger kontoret i uppdrag att genomföra projektet i enlighet med detta utlåtande.
3. Nämnden underställer beslutet för kommunfullmäktiges godkännande.

Olle Zetterberg

Göran Gahm

Lars Fränne

SAMMANFATTNING

Ett förslag till detaljplan för del av Lugnetområdet, Hammarby Sjöstad, har varit utställd under december 2004 – januari 2005. Förslaget syftar till att möjliggöra uppförandet av en tät stadsmässig bebyggelse av innerstadskaraktär med ett huvudsakligt bostadsinnehåll. Förslaget rymmer ca 650 lägenheter och vissa ytor för kulturlokaler, kommunal och kommersiell service samt utbyggnad av erforderligt gatunät och en större allmän plats anläggning i Lugnetvikens innersta del.

Gatu- och fastighetsnämnden godkände 2004-08-17 ett delgenomförandebeslut. Beslutet innebär att förberedelsearbeten i form av marksanering och projektering påbörjats under 4:e kvartalet år 2004, för att möjliggöra en byggstart av stadens anläggningsarbeten under 3:e kvartalet 2005. För kontorets del innebär genomförandet av detaljplanen dels att erforderliga avtal tecknas dels projektering och utförande av gator och parker, inklusive marksanering och grundförstärkning dels samordning av samtliga aktiviteter inom och i anslutning till planområdet.

De sammanlagda investeringsutgifterna beräknas idag till 386 mnkr.

Exploateringskalkylen ger till resultat ett underskott på ca 94 mnkr, vilket motsvarar ett underskott om ca 150 000 kr/ekvivalent lägenhet.

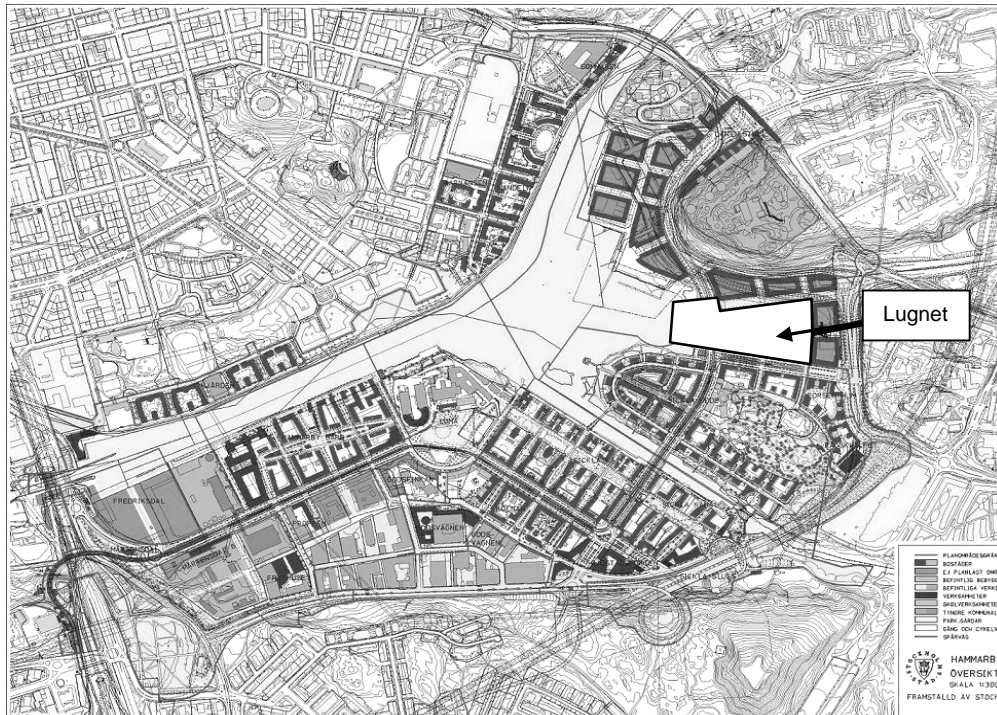
Planens genomförande medför att stadens mål om att nya bostäder ska tillkomma på redan exploaterad mark uppfylls när det gamla hamn- och industriområdet omvandlas till ett bostadsområde med lokaler för kulturella och kommersiella verksamheter samt park. Stadens utgifter för exploatering finansieras via gatu- och fastighetsnämndens investeringsbudget.

Kontoret förelår att gatu- och fastighetsnämnden godkänner investeringsutgifter om 386 mnkr och investeringsinkomster om 24 mnkr samt ger kontoret i uppdrag att genomföra projektet i enlighet med detta utlåtande.

UTLÅTANDE

Bakgrund

Detaljplaneförslaget för del av Lugnetområdet har sin grund i det fördjupade översiktsplanarbetet ”Hammarby Sjöstad Program för detaljplanläggning aug. 1996”. För det område som nu omfattas av detaljplan för del av Lugnetområdet redovisades kvarter för bostäder och/eller verksamheter samt service.



Översiktsplan Hammarby Sjöstad

Planförslaget berör fastigheten Södra Hammarbyhamnen 1:3 i Stockholms kommun. All mark inom området ägs av Stockholms stad. Planområdet omfattar totalt en yta om 5,5 ha som begränsas av den befintliga Båtbyggargatan i söder, av planerade förlängningar av Vävar Johans Gata och Lugnets Allé i öst/västlig utsträckning, av en ny planerad lokalgata i norr och en allmän platsanläggning i Lugnetviken. Befintlig vegetation inom området består av en mindre dunge med sälg och björkar samt ett vassbälte i Lugnetviken. Övriga delar av planområdet utgörs av provisoriskt avgrusade områden för parkering och upplag. Inom området har småindustrier i form av serviceföretag och verkstäder haft verksamheter fram till slutet av 90-talet då industriområdet revs. Verksamheterna har medfört att marken är förorenad och behöver saneras.

Danvikslösen

Lugnets planområde angränsar till det s.k. "Danvikslösen projektet". I detta projekt samarbetar Stockholms stad, Nacka kommun samt Stockholms läns landsting för att möjliggöra bostadsutbyggnad och bättre trafiklösningar vid Henriksdal och Lugnet. I planerna ingår bl.a. att förlägga Värmdöleden genom Henriksdalsberget, att Saltsjöbanan konverteras till snabbspårväg med en sträckning runt Henriksdalsberget och att tvärbanan i samband med detta länkas samman med ny Saltsjöbana, och dras vidare in till Slussen. En principöverenskommelse har undertecknats av parterna i september 2003 och nu pågår arbete med att ta fram detaljplaner för projektets infrastrukturanläggningar. Genomförandet av Danvikslösens alla anläggningsdelar är komplicerad och kräver omfattande vägomläggningar och provisorier. Föreliggande projekt benämnt Lugnet kan dock genomföras oberoende av Danvikslösens genomförande. Bullerkraven uppfylls både med Värmdöleden kvar i nuvarande läge och under ombyggnadsskedet.

Tidigare beslut

Följande beslut har hittills fattats i ärendet:

1996-09-05; SBN: Beslut om fördjupad översiktsplan för Hammarby Sjästad

2000-12-12; GFN: Genomförandebeslut för tillfälliga åtgärder inom Lugnet

2002-12-17; GFN: Beslut om markanvisning.

2003-03-13; SBN: Beslut att påbörja planarbete för detaljplan Lugnet

2003-10-16; SBN: Beslut att fullfölja planarbetet med resultatet av genomförda parallella uppdrag för detaljplan Lugnet.

2004-08-17; GFN: Remissvar och delgenomförandebeslut.

Gatu- och fastighetsnämnden har anvisat mark inom detaljplaneområdet till fyra byggherrar. I det östra kvarteret till Stockholmshem och Wallenstam för byggande av ca 350 hyresrätter. Det västra kvarteret har markanvisats till Riksbyggen och Borätt för byggande av ca 300 bostadsrätter och kulturlokal. Marken för samtliga byggherrar ska upplåtas med tomträtt.

Beskrivning av projektet



Planillustration

Planförslaget syftar till att möjliggöra uppförandet av en tät stadsmässig bebyggelse av innerstadskarakter med huvudsakligt bostadsinnehåll. Förslaget inrymmer ca 650 lägenheter, vissa ytor för kulturlokal, kommunal och kommersiell service med totalt 65 300 m² ljus BTA. Tomtexploateringsgraden är 3,0 vilket innebär högre exploatering än inom de flesta andra delar av Sjästaden, dock något lägre än inom Hammarby Gård (3,2). I planen ingår utbyggnad av erforderliga huvud- och lokalgatunät samt en större allmän plats anläggning (terrassen) i Lugnetvikens innersta del. En hållplats för tvärbanan planeras i Lugnets Allé och cykelstråk planeras längs huvudgatorna.

Bebyggelsens utformning

Bebyggelsen omfattar två stora kvarter i sex till sju våningar. Samtliga lägenheter har terrass, uteplats eller balkong. Centralt i det västra kvarteret planeras en 40 meter hög kubformad byggnad med 13 våningar som innehåller bostäder kring en mindre öppen gård. Genom portiker och mellan bostadsgårdar löper ett allmänt gångstråk mellan kvarteren i öst/västlig riktning.

Kulturlokal, kommunal- och kommersiell service.

Inom det västra kvarteret planeras det för en kulturlokal om ca 1000 m² som innehåller en samlingslokal för ca 300 personer samt flera mindre rum avsedda för aktiviteter som dans-, musik- och målning. I det östra kvarteret planeras en förskola för 60-70 barn på ca 900 m² BTA i två våningsplan. Kommersiell service ska inrymmas i bottenvåningarna mot Lugnets Allé och i kvartershörnen längs Båtbyggargatan.

Gator, trafik och parkering

Lugnet är omgivet av trafik på Värmdöleden – med ca 53 000 fordon/dygn, Hammarby Fabriksväg – med ca 16 000 fordon/dygn, Båtbyggargatan – med ca 3 200 fordon/dygn samt Lugnets Allé – med ca 7 300 fordon/dygn. Ovan angivna trafikmängder bygger på trafikprognos för år 2010 när Danvikslösenprojektet realiserats och utbyggnader skett av återstående områden i Lugnet, Henriksdalshamnen och Danvikstull.

Planförslaget inrymmer esplanaderna Båtbyggargatan och del av Lugnets Allé, vars sektioner är 37,5 meter breda. Lokalgatorna utformas med 18 meter gaturum mellan motstående fasader, förgårdsmark, trottoarer, parkering, dubbelriktad körbana och trädplantering på gatornas västra sidor. Lokalgatan längs det norra parkstråket utformas med samma principer som övriga lokalgator.

Parkering förläggs i huvudsak till garage under byggnader, och motsvarar ett parkeringstal om ca 0,5 platser per lägenhet (100 m²) på kvartersmark. Planförslaget innehåller ca 90 stycken besöks- och angöringsplatser på gatumark. Det ger ett totalt parkeringstal på 0,65-0,7 vilket bedöms motsvara det långsiktiga behovet i Sjöstaden. Nuvarande innehav är ca 0,75 platser per lägenhet, men detta förväntas sjunka när de tillfälliga parkeringsplatserna nu tas i anspråk för bebyggelsen i Lugnetområdet. I Hammarby Sjöstad finns även tillgång till bilpool. Inom varje kvarter ska det finnas uppställningsplatser för 1,5 cyklar per lägenhet.

Kollektivtrafikförsörjningen till området utgörs huvudsakligen av Tvärbanan. I och med Tvärbanans planerade förlängning till Slussen flyttas den nuvarande hållplatsen på Båtbyggargatan till Lugnets Allé. Dessutom finns det flera bussförbindelser till Södermalm, City och Nacka.

Parker och allmän platsmark

Direkt norr om planområdet planeras ett ca 20-30 m brett parkstråk från Lugnetviken till Svindersviken och Värmdövägen. Område avses detaljplanläggas i Danvikslösenprojektet. Den parkmark som ingår i planområdet begränsas till Lugnetterrassen, som utformas med trädäck närmast vattnet samt hårdgjorda ytor längre in. Dessa inre ytor nyttjas för planteringsytor samt lägre paviljongbyggnader som integreras med pergolor. Avsikten är bland annat att skapa en vistelseyta som kan användas året runt, har vattenkontakt och fungerar som rekreationsyta.



Vy över Lugneterrassen, Illustration Nyréns Arkitekter AB

Trafikdagvatten från Lugnets Allé och dess förlängning mot Danvikstull föreslås renas i en försedimenteringsanläggning och en anlagd våtmark i anslutning till Lugneterrassen.

Avfallshantering

För Lugnets planområde och för kommande utbyggnadsetapper inom Lugnet/Henriksdalshamnen planeras det för ett stationärt sopsugsystem.

Tillgänglighet och angöringsavstånd/parkering

Planförslaget har utformats så att områdets gatusystem ligger i jämn lutning mellan ca 1:65 – 1:100. Nivåskillnader mellan Lugnets Allé och Lugneterrassen tas dels upp via befintliga ramper vid anslutande teknikbyggnader, dels via nya bryggor/ pergola med lutning 1:20, samt trappor. Befintliga ramper har lutningar på 1:18 respektive 1:25. Mindre nivåskillnader finns inom båda kvarteren mellan gårdarnas mittpartier och de sidoförlagda och förhöjda bostadsgårdarna. Dessa nivåskillnader avses tas upp med ramper med lutning 1:20 och med trappor. Samtliga trapphus har direkt anslutning i plan till såväl gata som gård. Bostadshusentréer och kulturhusets entré nås inom ca 10 m angöringsavstånd från gata. Ingen biltrafik ska förekomma på gårdar. Huvuddelen av områdets trapphus har direkt tillgänglighet till garage.

Genomförande och tidplan

Gatu- och fastighetsnämnden godkände 2004-08-17 ett delgenomförandebeslut. Beslutet innebär att förberedelsearbeten i form av marksanering och projektering påbörjats under 4:e kvartalet år 2004 för att möjliggöra en byggstart av kontorets anläggningsarbeten under 3:e kvartalet 2005. För kontorets del innebär genomförandet av detaljplanen dels att erforderliga avtal tecknas dels projektering och utförande av gator och parker, inklusive marksanering och grundförstärkning dels samordning av samtliga aktiviteter inom och i anslutning till planområdet.

De fyra byggherrarnas husproduktioner kommer, tillsammans med de tunga konstruktioner som ingår i projektet, att kräva samordning. Särskild vikt kommer därför att läggas vid samordning av tidplaner, transporter och etableringar m.m. Noggrann trafikplanering krävs då det, förutom byggtrafik, periodvis kommer att gå bussar i linjetrafik samt allmän trafik inom området. Idag går det en bussgata genom området, som kommer att läggas om i olika omgångar, då bussar i linjetrafik kommer att trafikera

området under hela utbyggnadstiden. Den befintliga Kanalvägen kommer att stängas av för allmän trafik under en period i utbyggnadsskedet.

Innan byggherrarna tillträder sina tomter och byggstartar skall marken saneras och erforderliga arbetsgator byggas ut. För utbyggnaden av bryggor och våtmark i Lugneterrassen krävs miljödöm. Anläggandet av Lugneterrassen planeras påbörjas under 3:e kvartalet år 2006 och finplanering av park och gator genomförs under år 2007-2008.

Tidplan

Markarbeten påbörjas (sanering m.m.)	kvartal 4, 2004
Detaljplan, utställning	kvartal 4, 2004
Detaljplan, beslut SBN, laga kraft	kvartal 1, 2005
Genomförandebeslut GFN/KF	kvartal 1/2, 2005
Fastighetsbildning/bygglov	kvartal 2-3, 2005
Byggstart, Borätt, Stockholmshem, Wallenstam	kvartal 4, 2005
Byggstart, Riksbyggen	kvartal 1, 2006
Miljödöm, Lugneterrassen	kvartal 2, 2006
Inflyttning	under år 2007-2008

Tidplanen förutsätter att beslut om detaljplan kan fattas i huvudsak utan bordläggningar och överklaganden. Stadens markarbeten förutsätts kunna påbörjas innan detaljplanen vinner laga kraft.

Kulturlokalen som ingår i Borätts projekt avses att förhyras av Staden genom Kulturförvaltningen. Förhyrningen avses vara långsiktig ca 15 år, för att ge lång avskrivningstid och därmed lägre hyra. Kulturlokalen och programmet för denna har diskuterats ingående med Kulturförvaltningen och inriktningsbeslut väntas tas i Kulturnämnden under kvartal 1, 2005. Genomförandebeslut väntas tas i Kulturnämnden senare under 2005. I det fall att kulturlokalen inte kommer till stånd kommer byggnaden att omarbetas för att nyttjas för bostadsändamål med lokaler i bottenvåningen.

Avtal som erfordras för genomförandet

- ? Överenskommelse om exploatering mellan staden och respektive byggherre som skall erhålla tomträtt (Borätt, Riksbyggen, Stockholmshem och Wallenstam). Överenskommelserna reglerar kommande tomträttsupplåtelse samt frågor i samband med exploateringen (genomförande av miljöprogram, tidplan mm).
- ? Miljödöm för anläggande av bryggor och våtmark i Lugneterrassen.
- ? Överenskommelser om gemensamhetsanläggningar för garage och gårdar.
- ? Avtal med SL och ledningsbolagen avseende genomförande och upplåtelse i mark eller kulvert.

Genomförande - Danvikslösen

Genomförandet av Danvikslösens alla anläggningsdelar är komplicerad och kräver omfattande vägomläggningar och provisorier. Området nordost om detaljplanen Lugnet kommer att påverkas genom att nuvarande Värmdöled förläggs i en provisorisk dragning utanför befintlig Värmdöled. Detta utförs i syfte att möjliggöra byggnationen av ny Saltsjöbana. Området kommer att genomgå stora förändringar, t ex genom att dagens vägbank kommer att schaktas bort. Värmdöleden beräknas ligga kvar i sitt nuvarande läge tom 2008-2009. Därefter kommer Värmdöledstrafiken att ledas på den provisoriska sträckningen för att slutligen ledas genom Henriksdalsberget. När Värmdöleden har flyttats in i Henriksdalsberget kommer området norr om detaljplanen Lugnet att exploateras och bebyggas med bostäder.

Konsekvenser av projektet

Detaljplanen innebär omfattande förändringar av planområdet. Planens genomförande medför att stadens mål om att nya bostäder skall tillkomma på redan exploaterad mark uppfylls när det gamla industriområdet omvandlas till bostadsområde och park med god tillgång till kollektivtrafik.

En miljökonsekvensbeskrivning (MKB) har upprättats av Tyréns Infrakonsult AB på uppdrag av gatu- och fastighetskontoret. Ur miljökonsekvensbeskrivningen, som ingår i planhandlingarna, framgår att de väsentligaste miljöfrågorna att belysa är trafikbuller och markföroreningar. MKBn visar att boendemiljön inom området påverkas väsentligt av genomförandet av projekt Danvikslösen och flyttning av Värmdöleden in genom Henriksdalsberget. Planområdet kommer att vara utsatt för buller från trafiken på omkringliggande trafikleder, dock klarar bostäderna i Lugnet bullerkraven även med Värmdöleden kvar i nuvarande läge. Bullerskyddsåtgärder är nödvändiga för att riktvärden för inomhusmiljön ska klaras. Att åtgärderna genomförs säkerställs genom planbestämmelse. DanvikslöSENS byggskede har beräknats till ca 6 års tid, och kräver omfattande vägomläggningar och provisorier. För att begränsa bullret under byggtiden kommer en bullerskärm att uppföras. När projekt Danvikslösen genomförs och Värmdöleden flyttas in i tunnel förbättras ljudnivån väsentligt.

Markföroreningar kommer att åtgärdas och miljömål för hantering av förorenad mark tillgodoses därmed. I Lugnetviken byggs ett trädäck med vistelseytor och planteringar vilket innebär en förbättring av områdets grönstruktur och närrecreation. Närheten till Nackareservatet och till ekparken på Sickla Udde medför god tillgång till större park- och grönområden.

Ekonomi

Kontoret redovisar de ekonomiska förutsättningarna för projektet, dels med en exploateringskalkyl, dels med de budgetmässiga konsekvenserna.

GFN har 2004-08-17 godkänt ett delgenomförandebeslut för Lugnet för att möjliggöra förberedelsearbeten i form av marksanering och projektering så att tidplanen för projektet hålls. Delgenomförandebeslutet omfattade utgifter för utredningar och projektering om totalt 47 mnkr. I exploaterings- och investeringskalkylerna nedan inkluderas dessa utgifter/kostnader.

Exploateringskalkyl, prisnivå 2005 (tkr)

Utgifter (-)	
Markförvärv	-56 000
Utredning & projektering, allmän plats	-17 000
Iordningställande av mark (inkl. grundl.bidrag)	-63 000
Anläggningsarbeten, allmän plats	-200 000
Övrigt, allmän plats	-37 000
Summa utgifter	-373 000
Inkomster	
Avgäldsunderlag	255 000
Övrigt	24 000
Summa inkomster	279 000
Sammanställning	
Resultat	-94 000
Resultat per ekvivalent lägenhet ¹	-150
Markanläggningsutgift per ekvivalent lägenhet	360
Exploateringsgrad	1,5

¹ Med ekvivalent lägenhet avses den sammanlagt tillkommande ytan (BTA) för bostäder, kommersiella lokaler etc. dividerat med 100 (en lägenhet motsvarar 100 m² BTA).

De sammanlagda utgifterna beräknas till ca 373 mnr, varav 68 mnr är upparbetat (inklusive markförvärv om 56). Stadens utgifter utgörs huvudsakligen av exploateringsutgifter, vilket avser utgifter för utredning, projektering, markförvärv, sanering, omläggning av ledningar, anläggning av huvud- och lokalgator, anslutningsavgifter, fastighetsbildning samt parkanläggningar.

Marken kommer att upplåtas med tomträtt. Inkomsterna beräknas till ca 279 mnr, varav huvuddelen utgörs av det markvärde (avgäldsunderlag) som skapas genom planläggningen.

De dåliga grundförhållanden som råder inom området innebär stora utgifter för grundförstärkande åtgärder. Större delen av gatorna och ledningarna kommer att förstärkas med pådäck. Staden kommer att utge viss ersättning till byggherrar på grund av extraordinära grundläggningsförhållanden.

Enligt exploateringskalkylen ger inkomster minus utgifter ett netto om ca -94 mnr, vilket motsvarar ett underskott om ca 150 000 kr/ekvivalent lägenhet. Se exploateringskalkyl ovan. Planens ekonomiska utfall ligger i nivå med genomsnittet för exploatering inom stadsdelen.

Från ”miljömiljarden” har beviljats medel om 33,5 mnr för marksaneringen i Lugnet. I exploateringskalkylen ovan ingår dessa 33,5 mnr i posten iordningsställande av mark (26 mnr) samt anläggningsarbeten (7,5 mnr).

Budgetkonsekvenser

Investeringsbudget

Investeringsutgifterna för genomförandet beräknas till ca 386 mnr och investeringsinkomsterna till ca 24 mnr i löpande prisnivå. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

Mnr	Ack t.o.m. 2004	2005	2006	2007	2008	Senare	Totalt
Utgifter (-)	-63,4	-75,5	-133,1	-88,9	-25,3	0	-386,2
Inkomster (exkl. försäljning)	0	2,5	10,0	11,5	0	0	24,0
Nettoutgift (-) /-inkomst	-63,4	-73,0	-123,1	-77,4	-25,3	0	-362,2
Försäljningsinkomst							0

Stadens utgifter/inkomster för exploatering finansieras via gatu- och fastighetsnämndens investeringsbudget och medel finns upptagna i nämndens budget 2005 och förslag till budget 2006 med inriktning för 2007-2008. De redovisade utgifterna i förslag till budget 2006 med inriktning 2007-2008 uppgår till netto 332 mnr jämfört med de nu redovisade 362 mnr. Avvikelsen beror principiellt på bättre kalkylunderlag, samt att fortsatt projektering av mer detaljerat underlag avseende grundläggning, Lugnetterrassens utformning och omfattningen av muddringen, medfört ökade utgifter. Kontoret bedömer att de ökade medelsbehovet kan inrymmas i budgeterade planeringsnivåer.

Investeringskostnader för fjärrvärme och elutbyggnader finansieras via Fortum Värme, respektive Fortum Distributions budget. Investeringar i vatten- och avloppssystem, inklusive våtmarksanläggningen, finansieras via Stockholm Vattens budget. Sopsuganläggningen finansieras gemensamt av byggherrarna.

Driftbudget

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom gatu- och fastighetsnämndens ansvarsområde beräknas efter genomförandet uppgå till ca 500 000 kr per år. För Katarina-Sofias stadsdelsnämnd beräknas drift- och underhållskostnaderna uppgå till ca 500 000 kr per år. Kapitalkostnaderna² beräknas uppgå till ca 24 mnkr per år och intäkterna för tomträttsavgälder beräknas till ca 9 mnkr per år. Samråd med stadsdelsförvaltningen, drift- och underhållsbyrån samt tillgänglighetsprojektet har skett bl.a. i samband med granskning av programhandling och systemhandling.

Kostnad/intäkt per år	Mnkr/tkr
Drift och underhåll GFN	-0,5
Kapitalkostnad	
-ränta	-17,0
-avskrivning	-7,4
Tomträttsavgäld	9,6
Drift och underhåll SDN	-0,5

Risker och osäkerhetsfaktorer

De dåliga grundförhållanden som råder inom området innebär stora utgifter för grundförstärkande åtgärder. Större delen av gatorna och ledningarna kommer att grundläggas med betongdäck på stålrörspålar. Variationer i råvarupriset för stål, som stigit kraftigt under 2004, medför att uppskattade utgifter för stålrörspålar är osäkra. De dåliga grundförhållandena medför även att anläggningsarbetena inom området noggrant måste samordnas för att förhindra att oförutsedda provisorier kommer att krävas som skydd för och förstärkning av befintliga anläggningar. Detta medför osäkerhet i kalkylen.

Omfattningen av muddringsarbetet i Lugnetviken är svårbedömt. Botten utgörs av lösa jordlager av gyttja och lera, vilket bland annat innebär att mängden muddermassor är svåra att uppskatta. Omfattning och metod för muddringsarbetet kommer att utredas vidare i miljödom och i detaljprojekteringen.

Saneringsarbetet påbörjades under hösten 2004 och utförs etappvis för att vara helt klart till sommaren 2005. Trots att den första etappen av saneringen färdigställdes och omfattande miljötekniska markundersökningar utförts så är det svårt att bedöma saneringsbehov och att fastställa mängden förorenad jord för de delar som återstår att sanera. Det innebär att det fortfarande finns en ekonomisk osäkerhet kring uppskattade utgifter för att sanera förorenad mark. Det gäller även de förorenade massorna som ska omhändertas i samband med muddringen i Lugnetviken.

SL saknar beslut och budgeterade medel för tvärbanans fortsatta dragning till Slussen. Det medför att avtal mellan Staden och SL, avseende genomförande av spårutbyggnaden i Lugnet, saknas. Systemhandling för Lugnet har översänts till SL för granskning och möjlighet till synpunkter.

² Kapitalkostnaderna (ränta på markanläggning) minskar successivt åren framöver i takt med avskrivningen

Kontorets synpunkter och förslag

Detaljplanen för Lugnet är en del av utbyggnaden av Hammarby Sjöstad. Planens genomförande medför att stadens mål om att nya bostäder ska tillkomma på redan exploaterad mark uppfylls när det gamla hamn- och industriområdet omvandlas till ett bostadsområde med lokaler för kulturella och kommersiella verksamheter samt park.

Enligt exploateringskalkylen ger inkomster minus utgifter ett netto om ca -94 mnkr, vilket motsvarar ett underskott om ca 150 000 kr/ekvivalent lägenhet. Planens ekonomiska utfall ligger i nivå med genomsnittet för exploatering inom stadsdelen.

Kontoret föreslår att nämnden godkänner investeringsutgifter om 386 mnkr och investeringsinkomster om 24 mnkr samt fattar genomförandebeslut om projektet.

SLUT