



EXPLOATERINGS KONTORET

TJÄNSTEUTLÅTANDE

Dnr M2006-512-01730
2007-01-22

Kontaktperson

Martin Skillbäck
Hammarby Sjöstad
Telefon: 08-508 26276
martin.skillback@mk.stockholm.se

Till

Exploateringsnämnden 2007-02-15

Henriksdalshamnen etapp I, Hammarby Sjöstad

Genomförandebeslut

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden godkänner för sin del genomförandet av exploatering inom Henriksdalshamnen etapp I omfattande investeringsutgifter om 820 mnkr och försäljningsinkomster om 45 mnkr samt föreslår att kommunfullmäktige godkänner genomförande.
2. Projektets investeringsutgifter bedöms kunna finansieras inom nämndens budget för innevarande år och förslag till budget 2008 och inriktning för åren 2009-2010.
3. Exploateringsnämnden godkänner investeringsutgifter för bl a projektering och kajutbyggnad om 30 mnkr (delgenomförandebeslut) samt ger kontoret i uppdrag att teckna erforderliga exploateringsavtal mm.

Krister Schulz

Lars Fränne

Sammanfattning

Henriksdalshamnen är ett av de större återstående utbyggnadsområdena i Hammarby Sjöstad. Området föreslås i en första etapp bebyggas med ca 900 lägenheter. Markanvisning är gjord till 11 byggherrar. Detaljplanen har varit utsänd på samråd och remiss. Planen väntas vinna laga kraft hösten 2007.

Staden äger all mark inom området. Den siste arrendatorn flyttar i maj 2007. Hela området väntas vara avröjt och i huvudsak marksanerat under 2007. En omfattande kaj- och påldäcksutbyggnad kommer att påbörjas så snart miljödom och genomförandebeslut erhållits. Bostadsproduktionen kommer att ske etappvis allteftersom staden bygger ut arbetsgator och ledningar. Inflyttning väntas ske 2009-11.

En exploateringskalkyl för området visar utgifter för staden om ca 820 mnkr och inkomster/intäkter om ca 745 mnkr i prisnivå 2007. På inkomstsidan ingår en post om ca 235 mnkr vilket utgör kapitaliserad tomträttsavgäld utöver ordinarie avgäld. Detta avser bostadsrättsfastigheterna och är ett resul-

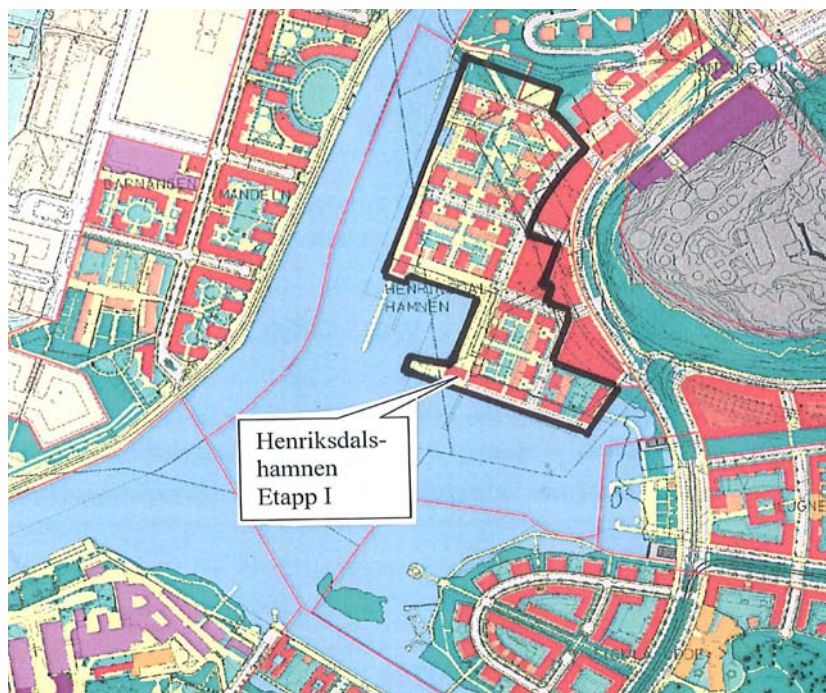
tat av en markanvisningstävling. Underskottet per lägenhet blir ca 83 000 kronor, vilket är lägre än genomsnittet för hela Hammarby Sjöstad.

De totala driftkostnaderna för trafikenämnden och för Katarina-Sofia stadsdelsnämnd uppskattas till ca 2,5 mnkr/år. En investeringsanalys enligt nuvärdesmetoden ger ett positivt nettonuvärde om 71 mnkr eller ca 78 000 kronor per ekvivalent lägenhet.

Kontoret anser att projektets ekonomi är godtagbar och föreslår att exploateringsnämnden för sin del godkänner investeringsutgifter och investeringsinkomster för projektet. Slutligt beslut fattas av kommunfullmäktige. Pågående marksanering, ledningsflytt, projektering bör fortgå under våren 2007 för att säkerställa en jämn och hög bostadsproduktion i Sjöstaden. Dessa arbeten, som kräver delgenomförandebeslut av exploateringsnämnden, kostnadsuppskattas till ca 30 mnkr.

Bakgrund

Utbyggnaden av Hammarby Sjöstad följer ”Program för detaljplaneläggning”, 1996-06-10. För delområdet Henriksdalshamnen redovisas en huvudsaklig markanvändning för bostäder. Ungefärliga gränser och belägenhet för den första utbyggnadsetappen framgår nedan.



Området utgörs av f d sjöbotten som torrlades i samband med sänkningen av Hammarby Sjö under 1920-talet. Henriksdalshamnen har nyttjats för bl a småindustri, försäljning av byggvaror och båtklubsverksamhet. Tidigare har även varvsverksamhet varit förlagd till området. Staden äger all mark inom Henriksdalshamnen. Södra delen av området har friställts från arrenda-

torer och är avröjd. I norra delen finns den siste arrendatorn, Södermalms Trävaru AB, kvar till försommaren 2007.

Detaljplaneförslag har upprättats för en första byggetapp om ca 900 lägenheter, kommersiella lokaler samt fyra förskoleavdelningar. Bebyggelsen förutsätter bl a nya kajer mot Danvikskanalen och mot Lugnetviken. Ett hamntorg anläggs i sydvästläge med bryggor, båtplatser och allmänna vistelseställen. Vid Danviksklippans fot anläggs en ny park. Planförslaget omfattar de delar som kan byggas innan Danvikslösenprojektet är genomfört, dvs. innan Värmdövägens trafik flyttats till tunnel genom Henriksdalsberget. När detta genomförs kan en andra etapp om ca 400 lägenheter uppföras omedelbart öster om etapp I. Verksamheten i Henriksdals reningsverk kan tidvis ge luktstörningar i området. En förutsättning för projektet är att dessa kan reduceras. Kontoret har upprättat avtal med Stockholm Vatten AB angående de ombyggnadsarbeten som krävs. Avtalet redovisas i ett särskilt ärende för Exploateringsnämnden.

Intresset för att bygga i området är mycket stort. Kontoret har därför genomfört en markanvisningstävling där anbud lämnades för de första 10 årens tomträttsavgäld (bostadsrätter). För hyresrätterna har erbjudande om inflyttningshyran lämnats. Resultatet är följande:

- Elva byggföretag har fått markanvisningar (**bilaga 1**)
- Fördelningen bostadsrätt/hyresrätt föreslås bli ca 70/30 Fördelningen i hela Hammarby Sjöstad inklusive detta projekt är ca 50/50
- Den kapitaliserade avgälden för de första 10 åren (utöver ordinarie avgäld) är ca 235 Mkr
- Inflyttningshyran för de privata hyresrätterna uppskattades bli ca 1 325 kr/m², år i 2005 års prisnivå. P.g.a. vid årsskiftet 2006/2007 borttagna bidrag ökar dock nivån.

Beslut

De viktigaste tidigare besluten för projektet redovisas nedan:

- *Förvärv av fastigheten Mejeristen 1 för genomförande av evakuering av Södermalms Trävaru AB från Henriksdalshamnen. Delgenomförandebeslut, (KF 2004-11-22), samt reviderat delgenomförandebeslut. (GFN 2005-01-25).*

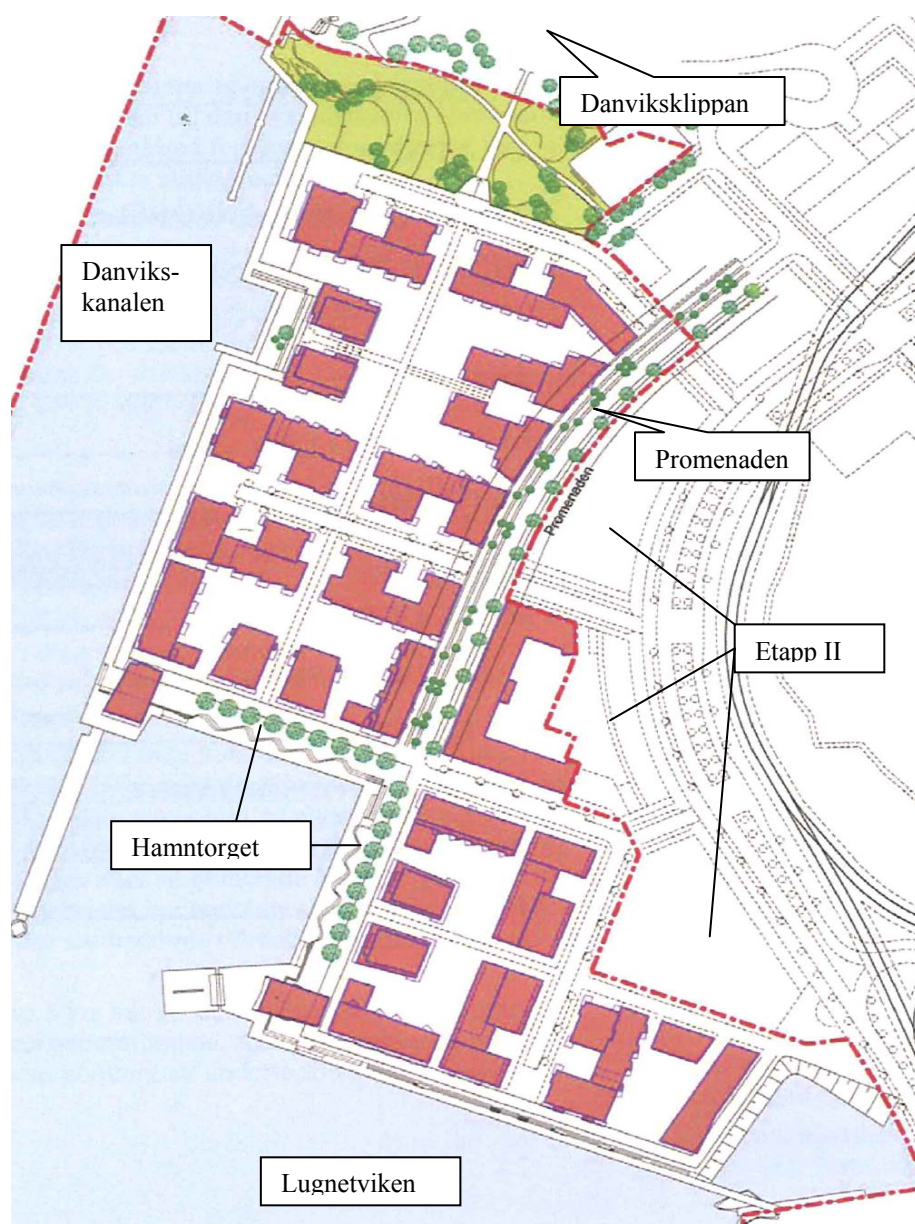
Dessa beslut avsåg evakueringen av Södermalms Trävaru AB från två arrendeområden och en tomträttsfastighet inom området. Stadens åtaganden är nu i huvudsak genomförda och kontoret räknar med att arrendatorn kan flytta under maj 2007 som planerat.

- *Henriksdalshamnen etapp I, Hammarby Sjöstad. Inriktningsbeslut och markanvisningar (MN 2005-06-23).*
- *Kompletterande inriktningsbeslut samt delgenomförandebeslut för projekt Henriksdalshamnen etapp I, Hammarby Sjöstad mm (MN 2006-04-27, ej behandlat i KF).*

Kontoret redovisade en exploateringskalkyl för projektet där stadens utgifter uppskattades till ca 800 Mnkr. Intäkterna uppskattades till ca 683 Mnkr. Delgenomförandebeslutet omfattade bl a kostnader för marksanering och projektering om ca 40 Mnkr.

- *Förslag till detaljplan för Henriksdalshamnen, Hammarby Sjöstad.
Remiss av förslag (MN 2006-11-16).*

Detaljplanen för projektet var utsänd på samråd och remiss under oktober-november 2006. Marknämnden godkände i huvudsak kontorets förslag med tillägg att möjligheter till högre exploatering i delar av området bör studeras vidare. Planförslaget ska nu bearbetas inför utställning i vår.



Genomförande och tidplan

Som ovan nämnts har den södra delen av området friställts från arrendatorer. Inom detta område pågår marksanering. När Södermalms Trä flyttat kommer kontoret att riva bolagets byggnader och sanera resterande mark.

Projektet förutsätter en omfattande utbyggnad av kajer och påldäck. Miljödomsansökan för dessa arbeten har lämnats till Tingsrätten. Miljödom förväntas under första halvåret 2007.

Projektering av systemhandlingar för stadens anläggningar (kajer, gator, park mm) pågår. Anläggningsarbetena planeras starta med kajutbyggnad i den södra delen av området. Dessa arbeten förutsätter endast tillstånd från miljödomstolen samt genomförandebeslut från kommunfullmäktige. Så snart detaljplanen vunnit laga kraft kan arbetsgator och ledningar byggas ut. Husproduktionen, som tomträttshavarna svarar för, kommer att påbörjas etappvis.

Staden svarar genom exploateringskontoret för den samordning som krävs mellan de olika aktörerna i byggprocessen i likhet med övriga delområden inom Hammarby Sjöstad.

Preliminär tidplan för projektet:

- Marksanering, påldäck m.m. kv.4 2006 – kv. 2 2007.
- Byggstart kajer: kv 3 2007
- Start husbygge: kv 2 2008
- Första inflyttning: kv 3 2009
- Sista inflyttning: 2011

Risker och osäkerhetsfaktorer

-Tekniska förutsättningar

Hela planområdet är beläget på gammal sjöbotten och på utfylld mark. Detta betyder omfattande pålning. Inte bara för byggnaderna utan även för samtliga kajer och för en stor del av den blivande gatumarken. Fyllnadsmassorna består delvis av block. Det är därför troligt att en stor del av pålningen måste utföras med stålrörspålar vilka är dyrare än betongpålar som normalt används.

Vattennivån i Hammarby Sjö kan variera stort under året. Vid högt vattenstånd kan vissa anläggningsarbeten behöva utföras under vatten vilket innebär merkostnader.

Marksanering har utförts i merparten av den södra delen av området. Dessbättre har föroreningshalterna varit lägre än befarat. Inom norra området förväntas dock högre halter eftersom industriverksamheten varit intensivare här.

En stor dagvattenledning, som främst avvattnar områden i Nacka kommun, passerar området och mynnar i Henriksdalshamnens hamnbassäng. Ledningen måste flyttas inom ramen för projektet. Projektering och tillståndsprövning för att flytta ledningen så att den mynnar i Svindersviken inom Nacka kommun pågår. Vissa grundläggningsarbeten kan komma att utföras när ledningen fortfarande är i drift

Den blivande bebyggelsen kommer att vara utsatt för trafikbuller från Värmdövägen. En höjning av bullerplanket mot vägen kommer inledningsvis att krävas för att klara kraven på maximala bullernivåer inomhus. När Danvikslösenprojektet är genomfört och Värmdövägens trafik flyttats kan planket rivas och etapp II av Henriksdalshamnen byggas ut.

-Ekonomiska förutsättningar

Projektets intäkter är förhållandevis säkra. Avgäldsnivåerna bestäms av kommunfullmäktige i vanlig ordning. Den förskottsavgäld som tomträttsinnehavarna ska erlägga finns angiven i markanvisningsavtalen, och kommer att preciseras noggrannare i exploateringsavtalen.

Kostnaderna är uppskattade med programhandlingar som stöd. Dessa är förhållandevis detaljerade men är givetvis schematiska i flera avseenden. Hänsyn till detta är taget i kalkylen. Av större betydelse är konjunkturförhållandena vid upphandling av kajer och gatudäck. Byggkonjunkturen för anläggningsarbeten kan bli överhettad i Stockholm eftersom byggstart för flera stora arbeten kan vara nära förestående, t ex Norra länken och Citybanan. Detta kan påverka priset på anläggningsarbetena i Henriksdalshamnen.

Som ovan nämnts ska en stor dagvattenledning flyttas till Svindersviken. Detta arbete kommer att utföras och bekostas av staden. Den del av kostnaden som ska vidarefaktureras Nacka kommun och Vägverket ska bestämmas i ett nytt avtal angående Danvikslösen.

Bland kostnaderna finns även projektets del av kostnaden för ombyggnad av Henriksdals Reningsverk. Totalbeloppet är bestämt i förslag till avtal med Stockholm Vatten. Kontoret har därefter fördelat stadens kostnad mellan de projekt som kan genomföras tack vare ombyggnaden.

-Organisation

Projektet kommer att genomföras med samma organisation och ansvarsfördelning som i tidigare genomförda och pågående utbyggnadsområden i Hammarby Sjöstad.

-Tidplan

Evakueringarna är i praktiken avklarade och marksaneringen är påbörjad. Andra viktiga aktiviteter som styr tidplanen är myndighetsbeslut, t ex miljödom för kajarbetena samt fastställd detaljplan. Kontoret bedömer inte att dessa kommer att innebära förseningar för tidplanen.

Den etappindelning som föreslås innebär att de nordligaste kvarteren blir inflyttningsklara 2010-11. Detta överensstämmer i stort med Stockholm Vattens tidplan för ombyggnad av Henriksdals reningsverk.

Ekonomi

Kontoret redovisar de ekonomiska förutsättningarna för projektet utifrån en exploateringskalkyl samt vilka budgetkonsekvenser projektet medför. Därutöver redovisas även en investeringsanalys enligt nuvärdesmetoden (nuvärdeskalkyl).

De båda metoderna skiljer sig åt i huvudsak på följande punkter och ger därmed olika resultat. Exploateringskalkylen redovisar resultatet av projektets bedömda totala utgifter och inkomster räknade i år 2007 års prisnivå medan investeringsanalysen enligt nuvärdesmetoden enbart tar hänsyn till de kommande investeringar fr.o.m. beslutstillfället i löpande priser. Nuvärdesmetoden tar också hänsyn till kommande driftskostnader och intäkter.

Resultat av exploateringskalkyl

Exploateringskalkyl, prisnivå 2007 (mnkr)

Utgifter (-)	
Markförvärv	90
Övrigt, utredning, projektering, iordningställande av mark, anläggning m.m.	730
Summa utgifter	820
Inkomster	
Markförsäljning, förskottsavgäld	280
Avgäldsunderlag	433
Övrigt	32
Summa inkomster	745
Sammanställning	
Resultat	-75
Resultat per ekvivalent lägenhet (kr)	-83 000
Markanläggningsutgift per ekvivalent lgh (kr)	911 000
Exploateringsgrad	2,7-2,8

De samlade utgifterna beräknas till ca 820 mnkr varav ca 244 mnkr är utgifter före år 2007, dvs redan nedlagda utgifter. Dessa avser främst förvärvs- och evakueringsutgifter. Några av de större utgiftsposterna i övrigt är:

- Anläggning av kajer och gatudäck: 180 mnkr
- Projektets del av kostnad för ombyggnad av Henriksdals reningsverk: 90 mnkr
- Marksanering: 30 mnkr

Utgifterna för anläggande av kajer och påldäck samt övriga anläggningsarbeten har uppskattats bl a genom erfarenhetsåterföring av liknande arbeten i Hammarby Sjöstad.

Marken kommer att upplåtas med tomträtt. Det ordinarie avgäldsunderlaget uppgår till ca 433 mnkr. Därutöver kan en kapitaliserad tomträttsavgäld om ca 235 mnkr tas ut tack vare den anbudstävling som genomförts. Detta är första gången denna metod tillämpas. Inkomsterna i övrigt består framförallt av en försäljningsinkomst om 45 mnkr. Denna avser försäljning av kv Mejeristen till Södermalms Trävaru AB.

Kontoret bedömer att exploateringen ger ett underskott för staden om ca 83 000 kr per lägenhet. Underskottet är lägre än för övriga delområden i Hammarby Sjöstad, där resultatet är ca 160 000 kr/lgh. Om det första projektet, Sickla Udde, som var mycket kostsamt för staden frånräknas, blir underskottet ca 110 000 kr/lgh för hela Hammarby Sjöstad.

Resultat av investeringsanalys enligt nuvärdesmetoden.

Denna analys beaktar de ekonomiska konsekvenserna både på investerings- och driftsidan. Investeringsanalysen enligt nuvärdesmetoden redovisar ett positivt nettonuvärde om 71 mnkr eller 78 000 kr/ekvivalent lgh.

Budgetkonsekvenser

Investeringsbudget

Investeringsutgifterna för genomförandet beräknas till ca 843 mnkr och försäljningsinkomsterna till ca 45 mnkr i löpande prisnivå. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

Mnkr	Ack t.o.m. 2006	2007	2008	2009	2010	Senare	Totalt
Utgifter (-)	-244	-153	-215	-138	-71	-23	-843
Inkomster (exkl. försäljning)				20	11		
Nettoutgift (-) /-inkomst	-244	-153	-215	-118	-60	-23	-812
Försäljningsinkomst	45						

Stadens utgifter/inkomster för exploatering bedöms kunna finansieras via marknämndens investeringsbudget för år 2007 och förslag till budget och inriktning för åren 2008-2010.

Driftbudget

De beräknade driftkostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden beräknas efter genomförandet uppgå till ca 1,8 mnkr per år. Underhållsbehov bedöms uppkomma först efter ca 5 år och beräknas till 0,7 mnkr per år. Kapitalkostnaderna för marknämnden beräknas uppgå

till ca 47 mnkr f r o m 2012 och minskar därefter genom avskrivningar. Intäkterna genom tomträttsavgälder beräknas till ca 15 mnkr/år.

Slutsats- ekonomi

Kontoret anser att projektets totalekonomi är acceptabel. Det förväntade underskottet per lägenhet är lägre än vad som är normalt för innerstaden. Flera av de stora utgifterna är antingen redan nedlagda eller bundna i avtal. Kommande anläggningsarbeten har kostnadsuppskattats med den erfarenhet kontoret har av liknande arbeten i Sjöstaden.

Övriga konsekvenser av projektet

-Miljö

För projektet finns en miljökonsekvensbeskrivning enligt den metod som gatu- och fastighetsnämnden antagit och godkänt. Miljökonsekvensbeskrivningen visar att den blivande bebyggelsen förväntas klara de krav som ställs vad gäller emissioner och störningar. Genomförandet av projektet innebär en klar miljöförbättring eftersom ett dåligt utnyttjat, förorenat och inhägnat område saneras och omvandlas till ett attraktivt bostadsområde med kajer och strandpromenader tillgängliga för alla.

-Trafik

En förlängning av Tvärbanan till Slussen med stationer vid Lugnet samt vid Danvikstorg, omedelbart norr om Henriksdalshamnen ingår i Danvikslösenprojektet. Innan detta projekt är genomfört kommer området ändå att vara väl försörjt med kollektivtrafik via bussar och en ny färjeförbindelse med Södermalm.

-Kompensation för ianspråktagen grönyta

Projektet innebär inte något ianspråktagande av värdefulla grönområden. I det angränsande planområdet Lugnet har dock ett vassbälte som utgör häckningsbiotop för sjöfågel delvis försvunnit genom utbyggnad av en parterr mm. Som kompensation för detta planeras ett vassområde anläggas i anslutning till den gångbro som förbinder de båda planområdena Henriksdalshamnen och Lugnet.

-Måluppfyllelse och tillgänglighet

Henriksdalshamnen tillkom i samband med byggandet av Hammarbyleden och sänkningen av Hammarby Sjö på 1920-talet. Utfyllningar samt varvs- och industriverksamhet har bidragit till att området numera är delvis kraftigt förorenat. Området har dock ett utmärkt läge och har goda förutsättningar att bli ett mycket attraktivt bostadsområde. Det nu framtagna detaljplaneförslaget uppfyller flera av kontorets övergripande målsättningar:

- Projektet innebär en fortsatt utbyggnad av Hammarby Sjöstad och bidrar därmed till en fortsatt hög produktion av bostäder i ett område som hör till de mest attraktiva i Stockholm.

- Området är delvis mycket förorenat. En omfattande marksanering ska genomföras.
- Befintliga kajer och strandpartier är idag avstängda för allmänheten. Projektet innebär att ett sammanhängande gångstråk längs vattnet från Danviksklippan till Skanstull, och som är tillgängligt för alla, kan stå klart inom några år. Kontoret vill även peka på möjligheten att anlägga en gångförbindelse på konsoler längs Danvikskanalens bergsbrant fram till området under Danviksbron. På detta sätt kan Sjöstadens gångvägssystem knytas samman med gångvägarna längs vattnet mot Saltsjökvärn och Finnboda inom Nacka kommun.

-Näringsliv och jobb i regionen

De arrendatorer inom området som evakuerats har i huvudsak erhållit/skaffat nya lokaler i Stockholm eller i regionen.

Henriksdalshamnen planeras i huvudsak för bostadsbebyggelse. Vissa arbetstillfällen kommer dock att skapas i samband med att kommersiella lokaler förläggs till Hamntorget och längs Promenaden

-Påverkan på barn

En barnkonsekvensanalys är framtagen för projektet. Enligt denna har planområdet en hög exploateringsgrad vilket ger begränsad tillgång på ytor för bostadsgårdar, grönytor och parker. Blandtrafik förutsätts på lokalgator/kajer och bidrar därmed till att korsningar mellan gator och förbindelsestråk kan utgöra faror/barriärer för barn.

Kontoret konstaterar att önskemål om rymliga bostadsgårdar och stora fri- ytor är svåra att förena med krav på en hög exploatering. Kontoret anser dock att andelen fri- ytor får anses vara acceptabel i detta projekt som ändå tillhör innerstaden. Kontoret kommer att medverka till att detaljutformning av gator och kajer görs med särskild omsorg för att trygga en säker trafik- miljö.

-Samråd och information till andra förvaltningar

Kontoret har fortlöpande diskuterat projektet med stadsbyggnadskontoret, stadsdelsförvaltningen och med Sjöstadsrådet. I det senare finns även representanter för trafikkontoret, miljöförvaltningen, bostadsförmedlingen och Stockholm Vatten AB. Samtliga instanser ser positivt på projektet.

Plan för uppföljning

Projektet kommer i huvudsak att följas upp i samband med den normala ekonomirapporteringen, flerårsprogram, verksamhetsplan, verksamhetsberättelse m.m. Eventuella avvikelser kommer att analyseras och kommenteras i separat bilaga.

Analys och konsekvenser / Markkontorets synpunkter

Henriksdalshamnen etapp I är det andra delprojektet i nordöstra delen av Hammarby Sjöstad. Projekt Lugnet är tidigare påbörjat. Projektet är avsett att följas av en etapp II när Danvikslösenprojektet är genomfört. Etapp I är dock utformad så att den kan vara fristående en längre tid om så krävs.

Projektet innebär en radikal förvandling av ett f d hamn- och industriområde till en attraktiv boendemiljö. Området är idag delvis förorenat och är dåligt utnyttjat. Den föreslagna utbyggnaden är helt i linje med stadens målsättning att bygga bostäder på mark som nyttjas extensivt utan att grönytor ianspråk-tas. Projektet innebär att ytterligare en pusselbit läggs till Hammarby Sjöstad - ett av de mest attraktiva nybyggnadsområdena i staden.

Området är inhägnat och helt avstängt för allmänheten idag. När Henriksdalshamnens kajer och gångvägar är färdigställda blir det möjligt att promenera runt Hammarby Sjö i omedelbar närhet till vattnet på i stort sett hela sträck-an.

Exploateringen beräknas ge ett underskott för staden om ca 83 000 kr per lägenhet, vilket är lägre än genomsnittet för övriga delområden i Hammarby Sjöstad, där resultatet är ca 160 000 kr per lägenhet. Om första delområdet, Sickla Udde, som var mycket kostsamt frånräknas ligger underskottet per lägenhet i hela området på ca 110 000 kr per lägenhet. Härvid ingår ej kostnader för Danviks Lösen som redovisas i separat ärende.

Kontoret bedömer att projektets ekonomi är godtagbar och föreslår att nämnden godkänner projektets investeringsutgifter om 820 mnkr och investeringsinkomster om 745 mnkr.

Marksanering, ledningsflytt, projektering mm bör fortgå under våren 2007 för att säkra en jämn och hög bostadsproduktion i Sjöstaden. Kontoret föreslår därför ett delgenomförandebeslut för detta om 30 mnkr.

SLUT