



Martin Skillbäck  
Avdelning Stora Projekt  
Telefon: 08-508 262 76  
martin.skillback@stockholm.se

Till  
Exploateringsnämnden 2012-05-24

## **Markanvisning för bostäder och förskola inom fastigheten Södra Hammarbyhamnen 1:3 inom Hammarby Sjöstad till AB Stockholmshem och NCC Boende AB. Inriktningsbeslut**

### **Förslag till beslut**

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder och förskola inom fastigheten Södra Hammarbyhamnen 1:3 till AB Stockholmshem och till NCC Boende AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
2. Exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att fortsätta utredningsarbetet (inriktningsbeslut).
3. Exploateringsnämnden begär att stadsbyggnadsnämnden upprättar detaljplan för området.

Krister Schultz

Mårten Frumerie

Martin Skillbäck

### **Sammanfattning**

Ca 1 400 lägenheter planeras byggas i nordöstra Hammarby Sjöstad. Förutsättningen för merparten av bostäderna är att infrastrukturen i området byggs om, bl a att Värmdövägen leds i tunnel genom Henriksdalsberget. I avvaktan på att detta



genomförs kan ca 200 lägenheter byggas i förtid i området mellan Kanalvägen, Vävar Johans Gata och Båtbyggargatan.

Den norra delen av området föreslås upplåtas med tomträtt till AB Stockholmshem för bygge av ca 100 hyreslägenheter. Bolaget ska även bygga en sopsugterminal för tre fraktioner som ska betjäna östra Sjöstad. Den södra delen av området föreslås säljas till NCC Boende AB för bygge av ca 100 bostadsrättslägenheter. Försäljningspriset är 13 650 kr per ljus BTA.

Investeringsanalysen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar positivt nettovärde om 160 mnkr. De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till 62,4 mnkr och inkomsterna beräknas till 168,9 mnkr varav 136 mnkr avser försäljningsinkomster. Reavinsten beräknas uppgå till 135,2 mnkr. Expertrådet ska behandla ärendet 2012-05-14. Exploateringen kräver ny detaljplan. Närmare innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

Kontoret anser det positivt att del av östra Hammarby Sjöstad nu kan färdigställas med ca 200 attraktiva lägenheter. Vidare är det positivt att den befintliga sopsuganläggningen kan kompletteras med en terminal för tre fraktioner.

## **Bakgrund**

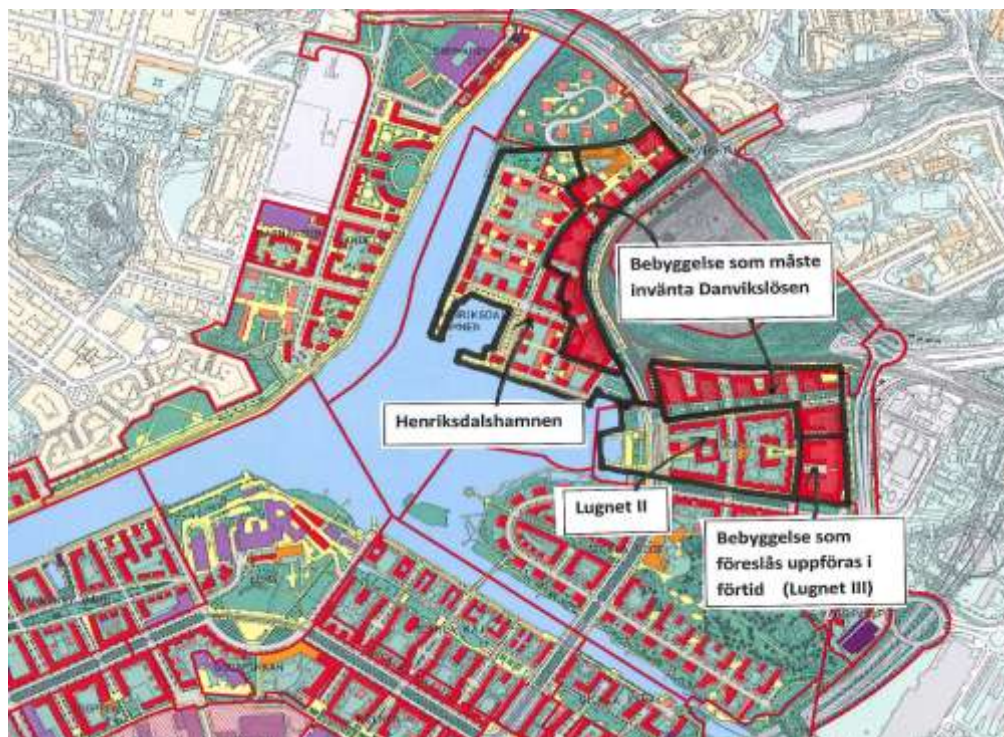
Nordöstra delen av Hammarby Sjöstad har färdigställts successivt de senaste åren. Bebyggelsen inom planområde Lugnet II med ca 650 lägenheter blev inflyttningsklart 2009. Produktionen i Henriksdalshamnen pågår f n. Hösten 2012 kommer de sista av de ca 870 lägenheterna att vara inflyttade. Återstående arbeten är finplanering och återställningsarbeten som väntas slutföras under 2013. Den allra sista etappen utgörs av ca 1 400 lägenheter, som kan byggas först sedan infrastrukturen i området byggts om inom ramen för projekt Danvikslösen. Enligt detta ska Tvärbanan länkas samman med Saltsjöbanan och gå på gemensamma spår på utsidan av Henriksdalsberget och vidare till Slussen. Värmdövägen ska ledas i tunnel genom Henriksdalsberget och lämna plats för de nya bostäderna. Beslut om Danvikslösen har försenats främst pga. oklarhet om hur kollektivtrafiken ska lösas för sydostsektorn på såväl kort som lång sikt.

Kontoret har studerat möjligheten att bygga ca 200 av de återstående 1 400 lägenheterna i förtid. Detta bedöms vara möjligt i områdets sydöstra hörn mellan Kanalvägen, Båtbyggargatan och Vävar Johans Gata. På området finns idag en temporär förskola, en liten bollplan samt ytparkering. Föreslagen utbyggnad låser inte upp den framtida markanvändningen utan kan anpassas till en framtida struktur

enligt t ex Danvikslösens principer. Stadsbyggnadskontoret delar denna uppfattning.

En annan anledning till att bebygga området är att exploateringen möjliggör en förläggning en sopsugterminal till platsen. Staden har i avtal förbundit samtliga byggherrar inom planområdena Lugnet II och Henriksdalshamnen att ansluta sig till en gemensam fast sopsuganläggning för tre fraktioner. Anläggningen skall byggas av staden och tas över och förvaltas av en utvidgad samfällighetsförening. Idag finns rörsystemet utbyggt men betjänas enbart av en temporär terminal för en fraktion. Den permanenta terminalen planerades ursprungligen förläggas på norra sidan av Värmdövägen och skulle uppföras samtidigt som infrastrukturen i Danvikslösen byggdes. En förläggning på den ursprungliga platsen skulle innebära att sopsugrören måste borraras under Värmdövägen och dessutom flyttas till flera provisoriska lägen under utbyggnadstiden. Detta skulle medföra så stora kostnader att kontoret försökt hitta ett annat läge söder om Värmdövägen och som är frikopplat från Danvikslösen.

AB Stockholmshem och NCC Boende AB har var för sig inkommit förslag till utformning av bostadsprojekt inom området. AB Stockholmshem har dessutom presenterat innovativa förslag till lösning av terminalfrågan. Totalt beräknas projektet rymma ca 200 lägenheter.



### *Nordöstra Hammarby Sjöstad*

AB Stockholmshem har under de senaste tre åren fått 10 markanvisningar om totalt 842 lägenheter. NCC har under motsvarande period fått 8 anvisningar om totalt 605 lägenheter.

För området gäller utomplansbestämmelser. Verksamheten i den temporära förskolan planeras flyttas till annan plats i östra Hammarby Sjöstad i samband med planerad byggstart för projektet. Samma gäller för bollplanen.

Inom Södra Hammarbyhamnen (i princip Hammarby Sjöstad söder om Hammarby Sjö) är ca 68 % av lägenheterna bostadsrätter. Ca 18 % är hyresrätter i privat ägo. De allmännyttiga företagen har resterande 14 % av lägenheterna.

### **Tidigare beslut**

Detta tjänsteutlåtande är den första redovisningen i ärendet.

### **Markanvisning**

Projektet omfattar ca 200 lägenheter. Kontoret föreslår att 100 av dessa anvisas till AB Stockholmshem (hyresrätter på tomträttsmark). Bolaget skall även uppföra en förskola med 4 avdelningar inom sin del av projektet. Den planerade sopsug-terminalen föreslås integreras i Stockholmshems byggnad på stadens uppdrag och

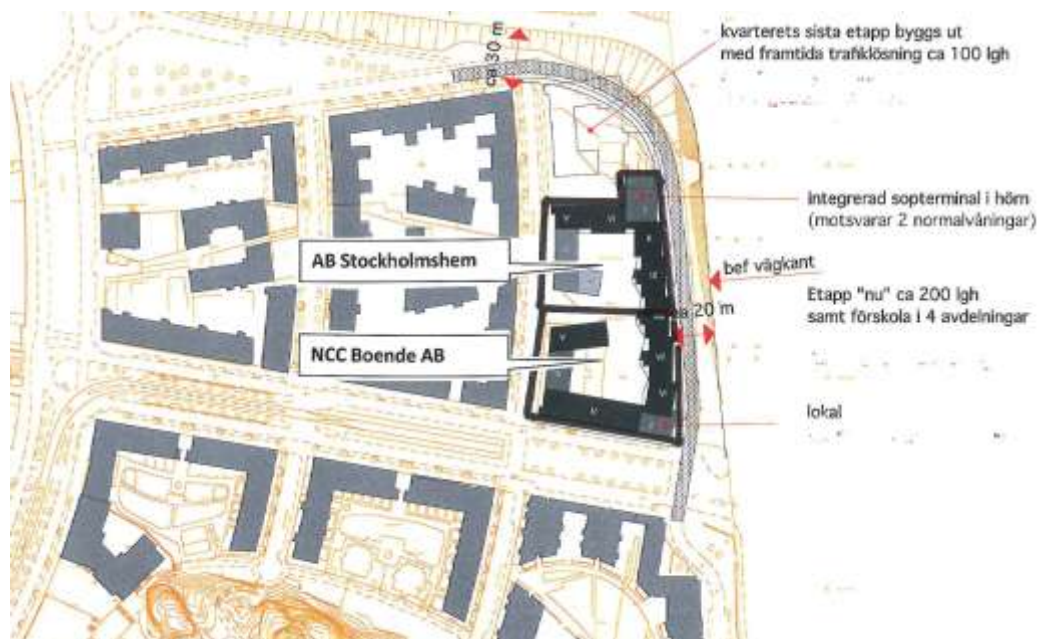
bekostnad . Bolaget har i tidigare exploateringar svarat för utbyggnad av gemensamma sopsuglösningar på liknande sätt, bl. a i Norra Hammarbyhamnen och tidigare inom Södra Stationsområdet.

Resterande ca 100 lägenheter föreslås anvisas till NCC Boende AB (bostadsrätter på äganderättsmark). Parterna är överens om att priset för kvarteretsmarken skall vara 13 650 kr/m<sup>2</sup> ljus BTA. Expertrådet kommer att behandla ärendet 2012-05-14 ( Dnr E2012-384-617).

Markanvisningarna sker i övrigt enligt de principer som exploateringsnämnden angivit i sitt beslut om stadens markanvisningspolicy. Markanvisningen gäller under två år från nämndens beslut. Inflyttning väntas tidigast kunna ske 2015.

## Planbeställning

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



*Föreslagna markanvisningar*

## Ekonomi

### Ekonomiska konsekvenser för staden



Kontoret redovisar här de ekonomiska förutsättningarna för projektet enligt nuvärdesmetoden och vilka budgetkonsekvenser projektet medför.

#### Resultat av investeringsanalys enligt nuvärdesmetoden

Investeringsanalysen 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.

Investeringsanalysen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar i detta tidiga skede positivt nettonuvärde om 160 mnkr motsvarande 800 tkr/ekvivalent lägenhet<sup>1</sup> vilket är högre än för jämförbara projekt. Bilaga 1.

Marken kommer att upplåtas med tomträtt till AB Stockholmshem (ca 100 lgh) resp säljas till NCC (ca 100 lgh).

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 62,4 mnkr. Utgifterna avser främst ombyggnad av gata samt nybyggnad av sopsugterminal. Inkomsterna beräknas till cirka 168,9 mnkr, varav huvuddelen utgörs av försäljningsinkomst.

Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 154 tkr i fast prisnivå. Detta är lägre än andra motsvarande projekt. Detta nyckeltal visar projektets nettoutgifter inklusive redan nedlagda utgifter.

All ekonomisk risk avseende byggherrens del av projekteringen står bolaget för. Staden har främst risk för förgävesprojektering.

#### Budgetkonsekvenser

Investeringsbudget och försäljningsinkomster

Investeringsutgifterna för projektet beräknas till cirka 62,4 mnkr och investeringsinkomsterna till cirka 168,9 mnkr i löpande prisnivå. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

<b>Budgetkonsekvenser</b>	<b>Ack</b>						
<b>Investering</b>	<b>t.o.m.</b>						
<b>Mnkr</b>	<b>2011</b>	<b>2012</b>	<b>2013</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>	<b>Senare</b>	<b>Totalt</b>
Utgifter inkl. förvärv (-)	-0,1	-0,6	-15,1	-27,6	-15,2	-3,7	-62,4
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,0	0,0	26,6	0,0	0,0	26,7

<sup>1</sup> Ekvivalent lägenhet motsvarar den sammanlagda tillkommande ytan (BTA) för bostäder, kommersiella lokaler etc. dividerat med 100 (en lägenhet motsvarar 100 kvm BTA).



<b>Nettoutgift (-) /-inkomst</b>	<b>-0,1</b>	<b>-0,6</b>	<b>-15,1</b>	<b>-0,9</b>	<b>-15,2</b>	<b>-3,7</b>	<b>-35,7</b>
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	0,0	142,2	0,0	0,0	142,2

### Driftbudget

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens förväntas inte förändras till följd av projektet. Kapitalkostnaderna för exploateringsnämnden beräknas uppgå till cirka 2,1 mnkr det första året och minskar därefter något genom avskrivningar. Intäkterna för tomträttsavgälder beräknas till cirka 2,8 mnkr per år. Reavinsten beräknas uppgå till 135,2 mnkr.

### Ekonomiska osäkerheter

Det finns flera faktorer som kan påverka utformningen och exploateringsgraden. Det är därför mycket svårt att i detta tidiga skede förutse stadens exakta utgifter i projektet.

### Slutsats-ekonomi

Staden kommer att svara för finansieringen av sopsugterminalen inom Stockholmsshems projekt. Kostnaden uppskattas till ca 22 mnkr. Merparten av kostnaderna för terminalen ska dock vidarefaktureras delägarna i samfällighetsföreningen. I övrigt bedöms inte projektet innebära några större åtaganden eller risker för stadens del. Projektet väntas ge ett överskott till staden. Stadens utgifter/inkomster för exploatering bedöms kunna finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget för år 2012. Behov av medel för åren därefter får beaktas i nämndens kommande budgetarbete.

## Hur projektet uppfyller stadens mål

### Bostadsbebyggelse

Exploateringskontoret har bedömt projektet utifrån Vision 2030, översiktsplanen och mål i stadens budget. Kontoret anser att projektet uppfyller flera av målen; bl a att markanvisa 5 000 lägenheter under 2012. Vidare att värna blandade upplåtelseformer och att fortsätta satsa på attraktiva tyngdpunkter.

### Miljö

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning. De miljökonsekvenser som bör utredas vidare vid planering av bebyggelsen är bl a behov av marksaneringsåtgärder inom området. Närheten till Sicklavägen gör att åtgärder måste vidtas för att klara trafikbullret. Eftersom Sicklavägen även är sekundärled för farligt gods kommer frågan om avstånd mellan bebyggelsen och Sicklavägen att behöva utredas. Sopsuganläggningen alstrar buller när fläktarna är i gång. Det är därför viktigt att an-



läggningen avisoleras noggrant från den intilliggande bostadsbebyggelsen. Det är dock mycket positivt att anläggningen nu kan kompletteras med en terminal som klarar tre fraktioner.

### **Kompensation för ianspråktagen grönyta**

Ingen grönyta tas i anspråk i projektet.

### **Energihushållning**

Bolagen har förbundit sig att vid projektering och byggande inom området uppfylla krav samt eftersträva mål enligt exploateringsnämndens verksamhetsmål för miljö "Energieffektiva lösningar och val av förnybara energislag i nybyggnadsprojekt" som beslutades av exploateringsnämnden 2009-12-17.

### **Tillgänglighet**

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 mycket små terrängskillnader.

### **Påverkan på barn**

Projektet bedöms inte ha någon negativ påverkan på barn.

### **Konstnärlig utsmyckning**

I detta projekt redovisas medel för konstnärlig gestaltning i genomförandebeslutet.

### **Genomförandefrågor**

#### **Tidplan och kommande beslut**

Enligt en preliminär tidplan kommer arbetet med detaljplanen att pågå i cirka 18 månader. Mot bakgrund av detta planerar bolagen sina respektive byggstartar till år 2014 och första inflyttning bedöms till år 2015.

Nästa beslutstillfälle infaller vid samrådsremissen för detaljplanen, preliminärt kvartal 1 2013. När exploateringsavtal ska träffas med bolagen ska exploateringsnämnden fatta ett genomförandebeslut. Detta beräknas ske kvartal 3 2013.

### **Risker och osäkerheter**

Kontoret ser inga stora risker eller osäkerhetsfaktorer för projektet. Som ovan nämnts måste de tekniska och miljömässiga förutsättningarna beträffande avstånd mellan bebyggelsen och Sicklavägen utredas. Området har åtminstone delvis dåliga grundförhållanden vilket också måste beaktas i projektering och byggande.





### **Information till andra förvaltningar**

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret och stadsdelsförvaltningen som båda är positivt inställda till projektet. Då projektet bedöms medföra en utgift över 50 mnkr har avstämning skett med stadsledningskontoret.

När detta ärende skickas till exploateringsnämnden skickas det också ut till ledamöterna i Södermalms stadsdelsnämnd.

### **Kontorets sammanfattande bedömning**

Kontoret anser det positivt att östra delen av Hammarby Sjöstad nu kan färdigställas. Området nyttjats för närvarande främst för byggetableringar, parkering och andra tillfälliga verksamheter. De ca 200 lägenheter som nu planeras bidrar också till måluppfyllelse vad gäller markanvisade bostäder och blandade upplåtelseformer. Projektet möjliggör även att den permanenta sopsugterminalen kan byggas vilket är mycket tillfredsställande ur miljösynpunkt.

**Slut**