

**Handläggare**  
Martin Skillbäck  
08 508 262 76**Till**  
Exploateringsnämnden  
2017-08-24

## Slutredovisning av detaljplaneområde Henriksdalshamnen i Hammarby Sjöstad

### Förslag till beslut

Exploateringsnämnden godkänner slutredovisning av detaljplaneområde Henriksdalshamnen i Hammarby Sjöstad.

Håkan Falk  
Förvaltningschef

Sara Lundén  
Avdelningschef

Kajsa Ek  
Enhetschef

### Sammanfattning

Detaljplaneområdet Henriksdalshamnen innehåller ca 900 bostadslägenheter och 2 750 m<sup>2</sup> BTA lokaler. Totalt 11 byggherrar har uppfört ca 260 hyresrätter och ca 640 bostadsrätter. All kvartersmark är upplåten med tomträtt. Projektet färdigställdes i huvudsak under åren 2008-2013.

Kontoret har utfört de förberedande exploateringsarbetena dvs evakuering av tidigare verksamheter, rivning av bebyggelse och anläggningar samt markrening. Vidare har kontoret svarat för anläggande av nya kajer och pådäcksgator. Slutligen har kontoret svarat för all finplanering av allmän platsmark. Eftersom det angränsande delprojektet Danvikslösen ännu ej genomförts har området mellan Henriksdalshamnen/Lugnet och Värmdöleden ställts i ordning i provisoriskt skick. Anläggningarna är dock

utförda i en kvalitet som medger lång livslängd i avvaktan på att beslut tas om utformningen av nordöstra Hammarby Sjöstad.

Stadens resultat för projektet uppgår till -81 mnkr vilket är 27 mnkr bättre än i genomförandebeslutet. Kostnaderna för bl a markrening, och finplanering inom området samt oförutsedda kostnader för iordningsställande av allmänna ytor i anslutning till planområdet är högre än i genomförandebeslutet. I gengäld har inkomsterna i form av bl a avgäldsunderlag ökat. Projektets exploateringskalkyl ger ett underskott om ca -85 tkr per lägenhet vilket ska jämföras med genomförandebeslutets uppskattning som var

-120 tkr per lägenhet. Exploateringskontoret anser att måluppfyllelse vad gäller innehåll och ekonomi är acceptabel. Tidplanen för utbyggnaden påverkades av den bankkris som inföll 2008. Denna innebär en viss försening av färdigställandet av projektet.

Kontoret har genomfört en utvärdering av kvalitativa mål i Henriksdalshamnen. De mål som utvärderats återfinns framförallt i kvalitetsprogrammet för gestaltning, barnkonsekvensanalysen för området samt i planbeskrivningen. Metoden innebär att fokusgrupper (bl a boenden i området) via gåturer lämnar synpunkter på hur målen för området uppfylls. Utvärderingen av Henriksdalshamnen visar att majoriteten av de mål som formulerats i kvalitetsprogram och de övriga dokumenten kan anses väl uppfyllda. Vissa förslag på förbättringar av den yttre miljön har dock framförts.

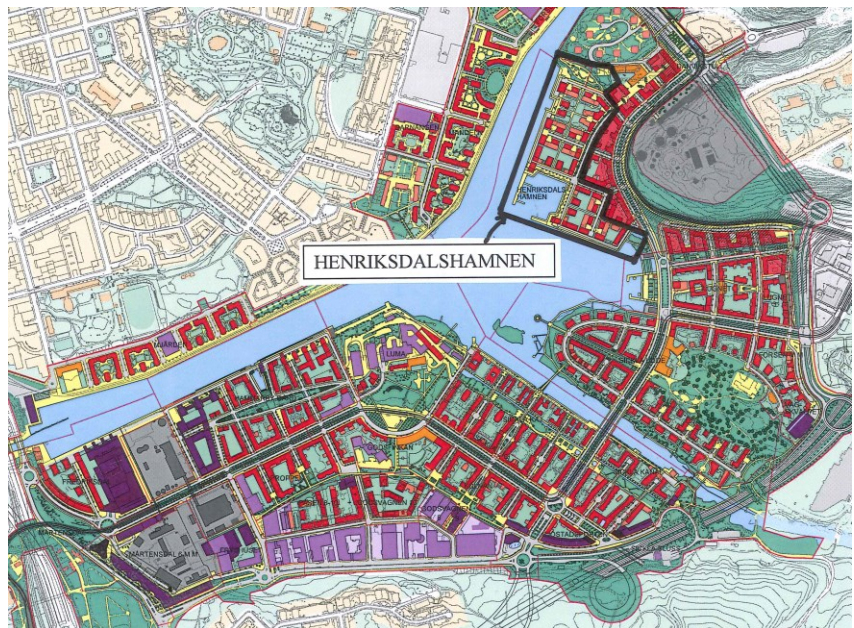
Kontoret föreslår att nämnden godkänner slutredovisningen.



*Henriksdalshamnen med omgivningar från nordväst*

## Bakgrund

Utgångspunkten för exploateringen inom projekt Henriksdalshamnen är detaljplaneprogrammet för Hammarby Sjöstad från 1996. Det övergripande målet är att Hammarby Sjöstad skall vara en utökning av innerstaden och bilda en ny stadsdel.



Översiktsplan över Hammarby Sjöstad med Henriksdalshamnen markerat

Utbyggnaden av Norra Hammarbyhamnen med ca 1 500 lägenheter färdigställdes i mitten av 1990-talet. Inom Södra Hammarbyhamnen har f n drygt 7 500 lägenheter byggts. Totalt finns således ca 9 000 lägenheter i Hammarby Sjöstad och idag bor drygt 21 000 personer i området. Utbyggnaden har skett etappvis med detaljplaneområden om ca 500 -1 000 lägenheter. Ca 1100 lägenheter är f n under produktion. Ett av de senast färdigställda delområdena är Henriksdalshamnen med ca 900 lägenheter.

## Projektbeskrivning och genomförande

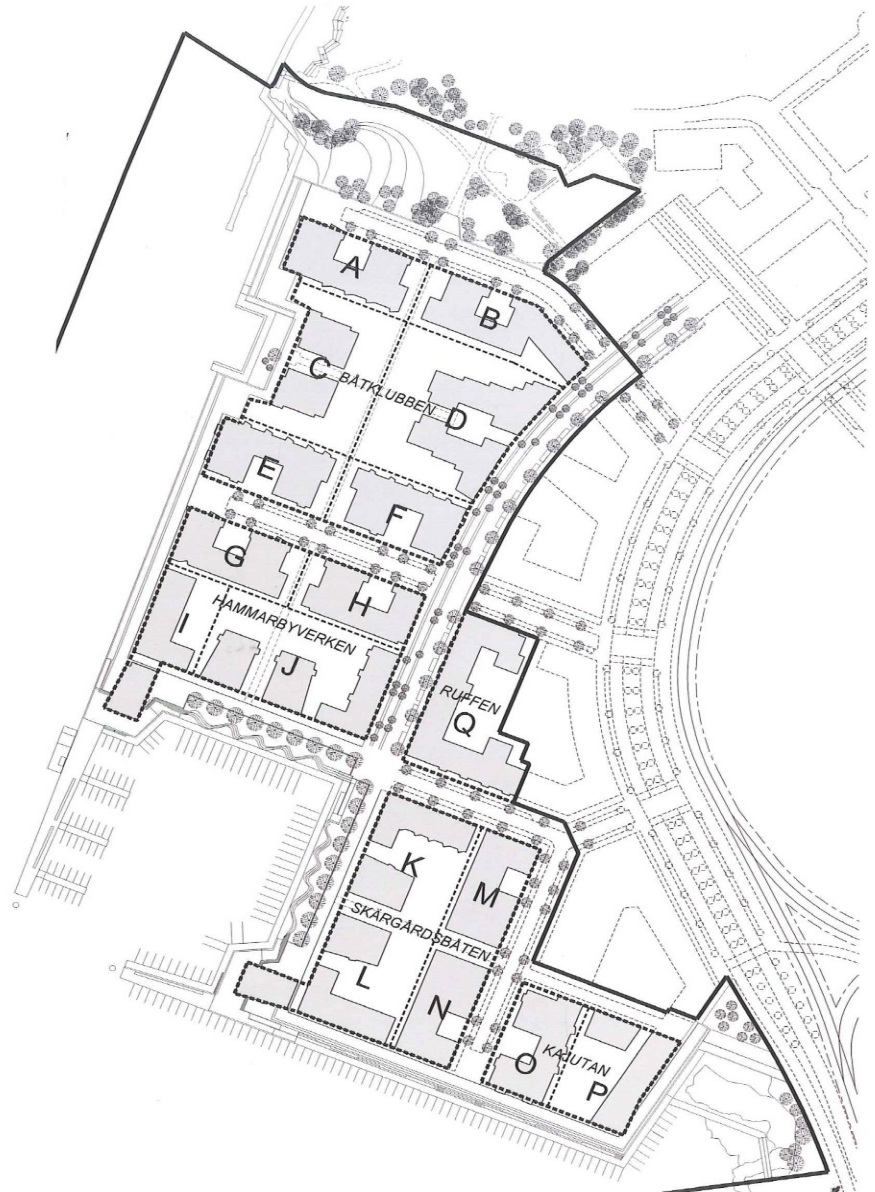
### Markanvisningar m m

Detaljplaneområdet omfattar en areal om ca 6 ha och begränsas av Hammarby Sjö, Danviksklippan och Värmdöleden. Området har tidigare nyttjats främst som brädgård och som upplagsområde. Bebyggelse och teknisk försörjning var av låg standard.

Kontoret påbörjade evakuering av arrendatorer och tomträttshavare 2004-2005. Den tidigare användningen av området för bl a varvsändamål innebar att marken var delvis kraftigt förorenad.

Exploateringsnämnden fattade 2007-02-15 genomförandebeslut för projektet. Kommunfullmäktige fattade 2007-05-07 beslut i samma ärende. Detaljplanen, Dp 2004-20921-54, vann laga kraft 2008-01-24.

I samband med att planarbetet påbörjades träffade staden markanvisningsavtal med 11 byggherrar. Markanvisningarna föregicks av en tävling där anbud infordrades för de första 10 årens tomträttsavgäld (bostadsrätter). Detta innebar en extra avgäld utöver den ordinarie. För hyresrätterna lämnades erbjudanden om inflyttningshyran. Markanvisningsavtalen följdes därefter upp med exploateringsavtal i samband med att detaljplan och fastighetsbildning vann laga kraft. Nedan redovisas byggherrar, antal lägenheter och upplåtelseform.



*Illustrationsplan – Henrikdalshamnen*

Index	Fastighet	Byggherre	Antal lgh	Uppl form
A	Båtklubben 7	AB Borätt	46	BR
B	Båtklubben 8	AB Familjebost.	52	HR
C+D	Båtklubben 3+4	Skanska	102	BR
E	Båtklubben 5	Järntorget	53	BR
F	Båtklubben 6	AB Svenska Bo	49	HR
G	Hammarbyverken 3	AB Borätt	46	BR
H	Hammarbyverken 4	Botrygg	50	HR
I	Hammarbyverken 6	Botrygg	47	BR
J	Hammarbyverken 5	Seniorgården	58	BR
K+L	Skärgårdsbåten 4	JM AB	99	BR
M	Skärgårdsbåten 2	Wallenstam	48	HR

N	Skärgårdsbåten	Wallenstam	48	BR
O	Kajutan 1	Järntorget	53	BR
P	Kajutan 2	Bygg Vesta	59	HR
Q	Ruffen 1	Abacus	83	BR
<b>Tot</b>			<b>893</b>	

Av de 893 lägenheterna är 258 hyresrätter (ca 29 %) och 635 bostadsrätter (ca 71%). Inom Båtklubben 7 och 8 har AB Borätt och AB Familjebostäder uppfört en förskola med fyra avdelningar som drivs av Södermalms stadsdelsförvaltning. Inom den till planområdet angränsande kommunägda fastigheten Södra Hammarbyhamnen 1:37 finns en temporär förskola (Storseglet) om 10 avdelningar. Även denna drivs av Södermalms stadsdelsförvaltning. Kommersiella lokaler finns framförallt längs Jan Inghes Torg. Under Regattakajen och delvis under Hammarbyverken 6 finns en pumpstation för spillvatten som ägs av Stockholm Vatten och Avfall AB.

Området var i stort sett färdigbyggt 2013.

### **Exploateringskontorets arbeten**

#### Ordinarie arbeten

Evakuering av de tidigare verksamheterna och rivning av befintlig bebyggelse var i huvudsak avklarade 2007. Eftersom marken var delvis svårt förorenad krävdes omfattande markreningsåtgärder för att kunna nyttja området för bostadsändamål. För vissa saneringsåtgärder krävdes miljödömd. Denna erhöles i oktober 2007.

Hela planområdet består av utfylld mark med dåliga grundförhållanden. Alla nya kajer och merparten av gatorna är därför byggda på påldäck. Kontoret genomförde dessa arbeten inom ramen för en stor entreprenad avseende arbetsgator/ledningar under åren 2008-2010. Arbetena var mycket omfattande och innebar bl a rivning av befintliga konstruktioner och nybyggnad av ca 700 meter kaj. Projektet innebar i praktiken att ett vattenområde (ca 13 000 m<sup>2</sup>) överbyggs med betongkonstruktioner som idag är underlag för kajer, gator och till viss del ny bebyggelse. Delar av kajen som vetter mot farleden har dimensionerats för att klara påsegling av större fartyg. Ett färjeläge för trafiken över Hammarby Sjö har anlagts på den västra piren.

Bostadskvarteren uppfördes i huvudsak under åren 2008-2011. Kontoret har svarat för finplanering av området etappvis allteftersom kvarteren färdigställts.



*Del av kv Skärgårdsbåten*

Bland de allmänna anläggningarna kan nämnas följande:

- *Jan Inghes Torg*. Ett hamntorg med platsgjutna sittgradänger, utrymme för uteserveringar, småbåtshamn m m
- *Henriksdalsallén*. Ett händelsestråk med mönstersatt gatsten i olika kulörer, trädplanteringar, konstnärlig utsmyckning m m
- *Anders Franzéns varvsby*. En mycket populär äventyrslekplats

Allmänplats marken inom området håller överlag hög standard.

### Provisorier

Öster om planområdet finns projekt Danvikslösen som var tänkt att avsluta Sjöstaden åt nordost mot Henriksdalsberget och gränsen mot Nacka. Den bärande tanken i Danvikslösen var att dra Saltsjöbanan och Tvärbanan till Slussen på gemensamma spår runt Henriksdalsberget. Värmdöleden skulle ledas i tunnel genom berget och lämna plats för ca 1 400 lägenheter. En principöverenskommelse för projektet träffades mellan staden, landstinget och Nacka kommun 2004.

Landstinget tog dock 2008 beslut att inte förlänga Tvärbanan till Slussen. Tvärbanan förlängs nu istället från Sickla Udde till

Sickla station. Planeringen och merparten av utbyggnaden av Henriksdalshamnen är dock anpassad efter de ursprungliga planerna. Kontoret har därför fått tänka om vad gäller markanvändning och anläggningar i området mellan Henriksdalshamnen och Värmdöleden.

En rad provisoriska åtgärder har utförts i avvaktan på vidare ställningstagande beträffande permanent avslutning av Nordöstra Hammarby Sjöstad. Bland dessa kan nämnas följande:

- Ett 5 meter högt bullerplank har uppförts mot Värmdöleden
- Upprustning av Kanalvägen med bl a breddad gc-bana
- Parkytor mellan Värmdöleden och planområde Lugnet II
- Odlingslotter och parkeringsytor mellan Kanalvägen och Fender- och Sjökortsgatorna
- Mark har ställts iordning mellan Henriksdalsallén och Kanalvägen för förskolan Storseglet
- Den östra delen av Anders Franzéns park har ställt iordning provisoriskt. Här finns bl a lekplats, bollplan, skateanordningar samt en hundrastgård

Innan dessa arbeten utfördes gjordes ett förenklat medborgarsamråd där boende i Henriksdalshamnen och Lugnet inbjöds att lämna synpunkter på hur området skulle disponeras. Vissa av förslagen från de boende kunde därefter inarbetas i stadens projektering.

Anläggningarna är provisoriska men utförda i en kvalitet som medger lång livslängd i avvaktan på att beslut tas om utformningen av nordöstra Hammarby Sjöstad.

## Ekonomi

Nedan redovisas det ekonomiska utfallet för projektet jämfört med förutsättningarna för genomförandebeslutet.

*Exploateringskalkyl, löpande prisnivå*

Mnkr	Gmf beslut	Utfall	Avvikelse
<u>Utgifter</u>			
Förvärv	90	90	
Anläggningar m m	<u>768</u>	<u>875</u>	<u>-107</u>
<b>Summa utgifter</b>	<b>858</b>	<b>965</b>	<b>-107</b>
<u>Inkomster</u>			
Extra avgäld	280	297	+17
Avgäldsunderlag	433	533	+100
Övrigt	<u>37</u>	<u>54</u>	<u>+17</u>



<b>Summa inkomster</b>	<b>750</b>	<b>884</b>	<b>+134</b>
<u>Resultat</u>	-108	-81	+27
-per ekv lgh (tkr)	-120	- 85	+35
Antal ekv lägenheter*	900	950	+ 50

\*Ökningen beror främst på att de kommersiella lokalerna ej var medtagna i genomförandebeslutet

Projektet ger ett underskott om ca 81 tkr per lägenhet. I genomförandebeslutet bedömdes underskottet bli ca 108 tkr per lägenhet.

Drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområde beräknas uppgå till ca 5 mnkr/år.

Avskrivningskostnaden är 15,6 mnkr per år. Räntekostnaden är 10,4 mnkr per år första året och minskar därefter i takt med avskrivningen. Intäkterna för tomträttsavgälder är ca 18,8 mnkr per år.

## Riskfaktorer

### *Grundförhållandena/markföroreningar*

Hela planområdet består av utfylld mark med bitvis ganska långt till fast botten. Området har dessutom delvis varit hemvist för - ur miljösynpunkt - tvivelaktiga verksamheter. Det är alltså ingen tillfällighet att Henriksdalshamnen blivit kvar ganska länge som en outnyttjad exploateringsresurs. De ekonomiska riskerna med att bebygga ett område av denna typ är stora. Även om kunskaperna om hur man hanterar förorenade markområden med dålig bärighet har ökat, finns alltid en osäkerhet om metodval och kostnadsuppskattningar är korrekta.

### *Danvikslösen*

Som ovan nämnts har projekt Danvikslösen inte byggts vilket var en förutsättning vid tidpunkten för genomförandebeslutet. Kontoret har därför tvingats utföra en rad provisorier för att lösa situationen. En viss framförhållning fanns för detta men konsekvensen har ändå blivit investeringar i anläggningar som inte medräknades i genomförandebeslutet.

### *Ändrade marknadsförutsättningar*

En bankkris inträffade år 2008. Resultatet blev kreditvärigheter för byggherrarna under några månader. Byggstarterna fördröjdes och påverkade i hög grad stadens skedesplanering för projektet. Detta drabbade framförallt finplaneringen som blev dyrare än planerat.



*Henriksdalskajen mot nordväst*

## Exploateringskontorets erfarenheter

### Måluppfyllelse

#### Ekonomi

Utgifterna för projektet överstiger genomförandebeslutet med ca 100 mnkr (ca 12%). Anledningarna är flera men de främsta orsakerna till överskridandet redovisas nedan.

#### *Markföroreningar*

Den tidigare varvs- och industriverksamhet hade förorenat marken i större omfattning än vad som förutsatts. Det tillkom dessutom sanering av mark utanför planområdet som ska ingå i den framtida utbyggnaden av Nordöstra Sjöstaden.

#### *Provisorier*

Som ovan nämnts har kontoret ställt i ordning hela området mellan Henriksdalshamnen/Lugnet och Värmdöleden i ett provisoriskt skick. Detta förutsattes inte vid tidpunkten för genomförandebeslutet. Området är ganska stort, ca 3 ha, dvs en utökning av planområdet med ca 50 %.

#### *Finplanering*

Ett effektivt utförande av finplaneringen kräver en noggrann skedesplanering som dessutom följs till punkt och pricka. Bankkrisen 2008 innebar att de ursprungliga planerna fick överges eftersom byggherrarnas utbyggnad kom i otakt. Kontorets finplanering fick därefter utföras på ett delvis orationellt sätt med bl a kostsamma provisorier som följde.

De ökade utgifterna har dock kunnat balanseras mot ökade inkomster, främst då ökade avgäldsunderlag.



*Del av Anders Franzéns varvsby*

#### Kvalitativa mål

Kontoret har under våren 2017 genomfört en utvärdering av kvalitativa mål i Henriksdalshamnen. De mål som utvärderats återfinns framförallt i kvalitetsprogrammet för gestaltning, barnkonsekvensanalysen för området samt i planbeskrivningen.

Metoden är en vidareutveckling av en metod som använts för att utvärdera målen i Annedal i Bromma. Grunden för metoden är gåturer i området där fokusgrupper besvarar frågor knutna till olika platser. Deltagare har varit personer som bor i området, tjänstemän från exploateringskontoret samt personer som inte har särskild anknytning till området.

Utvärderingen av Henriksdalshamnen visar att majoriteten av de mål som formulerats i kvalitetsprogram och de övriga dokumenten kan anses väl uppfyllda. Några förbättringsområden finns dock enligt nedan.

- Regattakajen (kajen mot nordväst och farleden) inbjuder inte till vistelse. Mer grönska i form av rabatter och träd efterlyses.  
*Kommentar: Kajens bredd medger inte några planteringar eller träd.*

- Henriksdalsallén är planerad som ett gångfartsområde men är ändå gestaltad på ett sätt som separerar gatan i en del för gående och en del för biltrafik.  
*Kommentar: Av tydlighetsskäl är Henriksdalsallén nu omskyldad till gata.*

- Anders Franzéns Park med Anders Franzéns varvsby är mycket uppskattad av såväl boende som besökande men är starkt förknippad med barnaktiviteter. Parken är dock inte särskilt anpassad för andra åldersgrupper.

*Kommentar: Det stora antal förskoleavdelningar i grannskapet motiverar en större satsning på barnaktiviteter. Utrymme för andra åldersgrupper finns dock i parkens västra del. Varvsbyn är extremt välbesökt och kontoret erfar via Södermalms stadsdelsförvaltning att drift- och underhållskostnaderna är mycket höga pga stort slitage och vandalisering. Förvaltningen kommer därför inte att medverka till några fler liknande anläggningar.*

### **Exploateringskontorets förslag**

Kontoret föreslår att nämnden godkänner slutredovisningen.

**SLUT**