

**Handläggare**  
Monica Almquist  
08-508 262 52**Till**  
Exploateringsnämnden  
2018-12-10

## **Slutredovisning av utbyggnad för bostäder i Hornsbergs Strand (fd Kojan) inom fastigheten Stadshagen 1:1 mm i Stadshagen med JM AB, Botrygg Bygg AB, Einar Mattsson Byggnads AB, Riksbyggen och AB Familjebostäder samt slutredovisning för Kojan marksanering.**

### **Förslag till beslut**

Exploateringsnämnden godkänner slutredovisningen av utbyggnad för bostäder i Hornsbergs Strand (fd Kojan) inom fastigheten Stadshagen 1:1 mm i Stadshagen med JM AB, Botrygg Bygg AB, Einar Mattsson Byggnads AB, Riksbyggen och AB Familjebostäder och slutredovisning för Kojan marksanering.

Håkan Falk  
Förvaltningschef

Gunnar Jensen  
Avdelningschef

Niklas Karlsson  
Enhetschef

**Exploateringskontoret**  
Avdelningen för Projektutveckling

Fleminggatan 4  
Box 8189  
104 20 Stockholm  
Telefon 08-508 262 52  
Växel 08-508 276 00  
monica.almquist@stockholm.se  
exploateringskontoret@stockholm.se  
Org nr 212000-0142  
stockholm.se/exploateringskontoret

### **Sammanfattning**

Utbyggnaden av stadsutvecklingsområdet Västra Kungsholmen pågår i huvudsak enligt planprogrammet från 2002. I programmet ingick projektet Hornsbergs strand (fd Kojan), som medgav en

utveckling från industri- till bostadsområde med nya gator, torg och strandpromenad.

Projektet innehöll ca 1200 lägenheter med lokaler i bottenvåningarna, 2 förskolor (vardera 4 avdelningar), 2 stycken gruppboistäder.

Kommunfullmäktige godkände 2004-11-29 genomförandebeslut för projektet Kojan omfattande investeringsutgifter om 440 mnkr samt markförvärv 40 mnkr och totala inkomsterna till 325 mnkr inklusive försäljning.

Investeringsutgifterna kalkyleras nu till 548 mnkr inklusive markförvärv och marksanering. Totala inkomsterna uppgår till 488 mnkr inklusive försäljning.

## Bakgrund



Detaljplaneområdet: JM- kv 1, 8 och del av 5; Familjebostäder – kv 7 och 9, SBC (senare Familjebostäder) del av kv 3; Riksbyggen – kv 6 och del av 5; Einar Mattsson – kv 4; Botrygg Bygg – kv 2 och del av 3.

Utbyggnaden av stadsutvecklingsområdet Västra Kungsholmen pågår i huvudsak enligt planprogrammet från 2002. I programmet ingick projektet Hornsbergs Strand (f.d. Kojan), som medgav en utveckling från industri- till bostadsområde med nya gator, torg o strandpromenad.

Inom området fanns ett asfaltverk, betongindustri och grushantering.

JM och staden drev detaljplanearbetet tillsammans, staden ägde ca 2/3 av marken och JM ca 1/3 av marken.

Markanvisning gjordes till sex byggherrar, se figur ovan. Anbud för försäljning togs in för del av kvarter 5 och kvarter 6. Kvarter 3 såldes till SBC, som senare sålde projektet vidare till Familjebostäder.

Kommunfullmäktige godkände 2004-11-29 genomförandebeslut för projektet Kojan omfattande investeringsutgifter om 440 mnkr samt markförvärv om 40 mnkr och totala inkomsterna till 325 mnkr inklusive försäljning.



Nordvästra Kungsholmen kring år 2000

## Projektbeskrivning och genomförande

Projektet innebar att ca 1200 lägenheter med lokaler i bottenvåningarna och nya gator har byggts i Hornsbergs Strand (f.d. Kojan) samt att ny strandgata och nytt parkstråk anlagts på ny utfylld mark. Befintligt asfaltverk revs och marken sanerades. Området fick en normal exploatering för innerstaden ( $e = 2,4$ ) och byggdes som en utvidgning av stenstaden med slutna kvarter. Ett antal nya gator har byggts.

Inom projektet finns 2 förskolor (vardera 4 avdelningar) och 2 gruppbostäder.

Detaljplanearbetet pågick från 2002-2006. Genomförandet påbörjades 2006 och avslutades 2013. Ursprungliga tidplanen var att ha en färdig detaljplan 2003, med byggskede mellan 2005-2009.

Inom projektet så har en ny strandpromenad, Hornsbergs strandpark, samt kajparterr skapats på utfylld mark. Nelly Sachs park är en upprustning av en tidigare park. Strandpromenaden varierar i bredd mellan 15-25 m.

Nytt asfaltverk är byggt i Västberga industriområde av Stockholm Entreprenad, numera Peab. Staden utredde ett antal alternativa platser, men Västberga var det enda som var genomförbart. För att bilda en lämplig fastighet köptes mark från dåvarande Banverket. Staden upplät sedan fastigheten Drivremmen 3 till PEAB med tomträtt med en option att friköpa, vilket PEAB gjorde 2007. Det gamla asfaltverket i Hornsberg stängde sin produktion i princip samtidigt som det var inflyttning i JM:s första lägenheter i kvarter 1.

Bidrag till marksaneringen för asfaltverket kom från ”Miljömiljarden”. Saneringen utfördes under tiden 2008-2010.

#### *Utfyllnad i Ulvsundasjön*

Ansökan om vattendom lämnades in 2003 och beslut erhöles 2006. Utfyllnadsentreprenaden pågick från 2006-2008.

Utfyllnad har skett av ett vattenområde, ca 12 000 kvm, för att kunna bygga ny gata, strandpromenad och kajparterr. Del av Familjebostädernas höghus, kvarter 9, ligger även på utfylld mark. Utfyllnaden är ca 400 m lång. Utfyllnaden är gjord innanför en enkelspont med betonggjutning under vatten. Sjöbotten är förstärkt med kalkcementpelare innan utfyllnad.

## **Måluppfyllelse**

Stadens mål om att nya bostäder skall tillkomma på redan exploaterad mark har uppfyllts när det gamla industriområdet omvandlades till bostäder. Ett mål var också att komplettera och avsluta strandpromenaden runt Kungsholmen.

Övriga mål har också uppnåtts. Staden har fått ett attraktivt bostadsområde med många restauranger och verksamheter i bottenvåningarna. Strandpromenaden har blivit ett mycket uppskattat område för Stockholmare m fl. Utformningen av Hornsbergs strandpark fick Sienna priset 2012. I projektet har byggts ca 1200 lägenheter varav 46 % hyresrätter och 54 % bostadsrätter. På stadens mark är fördelningen 74 % hyresrätter och 26 % bostadsrätter.

- *Offentliga rummet*  
I projektet har nya offentliga platser skapats, Moa Martinssons torg, Hornsbergs strandpromenad/park och kajparterren.
- *Miljö*  
Den gamla industrimarken är sanerad. Staden ansvarade för fastigheten Kojan 7 (asfaltverket) och JM för sin ägda mark, Kojan 11, där Jehanders grus och Betongindustri hade haft verksamhet.
- *Konst*  
Stockholm konst har varit med vid utformningen av Moa Martinssons torg. Där har ett samarbete skett mellan landskapsarkitekt på Nyréns och konstnären Lina Nordberg.
- *Tillgänglighet*  
Området är kuperat. Projektet har prioriterat att göra några gator genomgående med en lutning som överstiger 5 %, istället för trappförbindelser. Inom området finns alltid alternativa tillgängliga vägar.
- *Grönyta (kompensation)*  
Stadsutvecklingsprogrammet för Nordvästra Kungsholmen medför att park- och naturmark tas i anspråk för exploatering. Kompensation sker genom upprustning och omdaning av Kristinebergs slotts- och strandpark, nya Hornsbergs strandpromenad/park samt upprustning av Stadshagsklippan.
- *Påverkan på barn*  
Planstrukturen med slutna kvarter ger mindre barn trygga gårdar. Lekplatser i närområdet finns i Nellys Sachs park.
- *Genomförande av projektet*  
Projektet har innehållit många komplicerade entreprenader såsom utfyllnad, påldäck och sanering mm. Det har varit många olika entreprenader på gång samtidigt för staden och byggherrarna vilket krävt noggrann samordning.

Byggherrarna har tagit del av Stockholms stads program för miljöanpassat byggande. Användning av programmet var vid tidpunkten för markanvisningarna frivilligt.



## Ekonomi

### Investering

De sammanlagda kalkylerade utgifterna uppgår till 548 mnkr inklusive markförvärv och marksanering. Utgifterna avser främst anläggande av utfyllnad, gator, strandpromenad/parker, kajparterr och ledningsflyttar. Enligt genomförandebeslutet skulle utgifterna uppgå till 440 mnkr.

I Västberga har staden förvärvat mark för 18 mnkr från Banverket (del av blivande fastigheten Drivremmen 3) samt markförvärv från JM om 40 mnkr. Markförvärv uppgår totalt till 58 mnkr. Enligt genomförandebeslutet var det kalkylerat till 40 mnkr.

Marken har upplåtits med tomträtt respektive sålts. De totala inkomsterna uppgick till 488 mnkr, varav huvuddelen utgörs av det markvärde som skapades vid planläggningen.

Försäljningsinkomsterna för tre fastigheter inom Hornsbergs Strand (fd Kojan) och för fastigheten Drivremmen 3 i Västberga uppgår till 209,9 mnkr.

I övriga inkomster om 103 mnkr ingår ersättningar från ledningsbolag och byggherrar samt exploateringsbidrag om 40 mnkr från JM .

Beslut om bidrag från miljömiljarden kom efter att genomförandebeslut för Kojan tagits. Beslutet avsåg 20 mnkr, bidrag som betalades ut var 19,9 mnkr. Slutkostnaden för marksaneringsentreprenaden uppgick till ca 30 mnkr. Slutrapport

till ”Miljömiljarden” lämnades 2010. Marksaneringen har bokförts som ett eget projekt.

<b>Utgifter</b>	<b>Utfall</b>	<b>Budget enligt Genomförandebeslut</b>	<b>Avvikelse</b>
Investerings- utgifter	489,44	440	-49,44
Markförvärv	58,14	40	-18,14
<b>Summa:</b>	<b>547,58</b>	<b>480</b>	<b>-67,58</b>
<b>Inkomster</b>			
Markförsäljnin	-209,9	-124	85,9
Avgäldsunder- lag	-155	-131	24
Övrigt	-103	-70	34
Miljömiljarden	-19,9	-	19,9
<b>Summa:</b>	<b>-487,83</b>	<b>-325</b>	<b>163</b>

Investeringsutgifterna har ökat men i och med att inkomsterna har ökat betydligt så har resultatet blivit bättre än vid genomförandebeslut.

## Drift

Drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområde som uppkommer till följd av genomförandet av projektet beräknas uppgå till 1 mnkr per år. Kapitalkostnaderna<sup>1</sup> uppgår till 18,2 mnkr per år och intäkterna för tomträttsavgälder till 8 mnkr per år.

## Risikfaktorer

Inför genomförandebeslutet identifierades följande riskfaktorer:

### *Tekniska förutsättningar*

- Osäkra mark- och grundförhållanden i samband med sanering under asfaltverket samt för utfyllnaden.
- Åtgärder som miljödomstolen eller berörda fastighetsägare kan kräva av staden i samband med utfyllnaden i Ulvsundasjön.

### *Ekonomiska förutsättningar*

- Projektet löper under många år och påverkas av kostnadsläget när olika entreprenader upphandlas.
- Förhandlingar kvarstår med ledningsbolagen om fördelning av

kostnader för ledningsflyttar.

#### *Tidplan*

- Osäkert när beslut från miljödomstolen kan ges, påverkar tidplanen för utfyllnaden.
- Utdragen planprocess.

Tidplanen har förskjutits ett antal gånger p g a överklagad detaljplan, komplettering med nytt beslut för vattendomen samt att samordningen mellan byggherrar och stadens entreprenörer ibland har varit komplicerad.

### **Exploateringskontorets förslag**

Projektet har varit omfattande och tagit längre tid än beräknat , men det ekonomiska resultatet blev bättre än förväntat. Uppställda mål för antal lägenheter har klarats och staden har fått ett nytt attraktivt sjönära bostadsområde.

Kontoret föreslår att exploateringsnämnden godkänner slutredovisningen.

### **Slut**