

Handläggare
Kristina Glitterstam
08-508 876 72

Till
Exploateringsnämnden
2024-02-22

Projekt Mårtensdal i Södra Hammarbyhamnen. Reviderat genomförandebeslut

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden godkänner för sin del det fortsatta genomförandet av projekt Mårtensdal och föreslår att kommunfullmäktige godkänner förslag till genomförande för projekt Mårtensdal och att exploateringsnämnden medges rätt att fortsätta genomföra projektet till en projektutgift om 78,4 miljoner kronor, en projektinkomst om 5,2 miljoner kronor och en total försäljningsinkomst om cirka 672,3 miljoner kronor.

Sverker Henriksson
Biträdande förvaltningschef

Göran Carlberg
Avdelningschef

Kajsa Ek
Enhetschef

Exploateringskontoret
Projektutveckling Västerort,
Innerstaden och Stora projekt

Fleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 876 72
Växel 08-508 276 00
kristina.glitterstam@stockholm.se
exploateringskontoret.expl@stockholm.se
Org nr 212000-0142
start.stockholm

Sammanfattning

Projekt Mårtensdal innebär en omvandling av ett tidigare industriområde där nätstationer, transformatorer och betongtillverkning dominerade. Projektet omfattar bland annat uppförande av kontorsbebyggelse kring industriverksamheterna som minskar i omfattning samt ombyggnad av omgivande gator

till trivsammare och tryggare miljö med gångbanor, cykelbanor och träd. Nya kopplingar i form av trappor mellan Hammarbybacken och Hammarby allé förbättrar tillgängligheten, inte minst till den kommande tunnelbaneentrén.

Mårtensdal är Hammarby sjöstads front mot sydväst, och den nya bebyggelsen är en viktig entré från Gullmarsplan och kommande Söderstaden.

För att möjliggöra projektet har staden hittills sålt mark till Remulus Svealand 5 AB (helägt dotterbolag till Skanska Fastigheter AB), upplåtit mark med tomträtt för ett gasisolerat ställverk till Svenska kraftnät AB samt markanvisat det centrala området till Ellevio AB i syfte att upplåta marken med tomträtt. De senare har funnits på platsen sedan länge, med arrende.

Totalt innebär projektet att kontorsbebyggelse om ca 94 000 kvm byggs vari uppgång till nya tunnelbanan ryms i en av kontorsbyggnaderna. Vidare att ställverk och transformatorstation uppförs samt att omgivande gator omformas med gång- och cykelbanor och trädplanteringar.

Den sista etappen av kontorsbebyggelse planeras genomföras under 2024-2027, varpå återställandearbeten på Hammarbyvägen och Hammarbybacken följer och bedöms slutföras 2028.

Detaljplanen innehåller även en byggrätt för skatehall, för vilken Fryshuset har ansökt om markanvisning.

I enlighet med delegationsordningen för genomförandebeslut med utgifter över 50 mnkr beslutas ärendet av kommunfullmäktige.

Utgifterna i projektet har ökat främst genom att det belastats med kostnader från annat, tidigare arbete på platsen. Arbete som genomfördes i förberedande syfte och innefattade rivning och evakueringskostnader. Ökade utgifter har även uppstått genom att arbetsområdet blivit större än vad som uppskattades i tidigare skede. Ursprungligt genomförandebeslut innebar investeringsutgifter om 48,3 mnkr.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektets återstående delar redovisar positivt nettonuvärde om 57 miljoner kronor. De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas

till cirka 78,4 miljoner kronor. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 1086 procent.

Försäljningsinkomster beräknas till 658,4 miljoner kronor. Expertrådet har inför varje försäljning godkänt ärendet.

Avstämning har skett med stadsledningskontoret.

Trots de ökade utgifterna har projektet en god lönsamhet och kommer att generera ett överskott till staden.

Bakgrund

Detaljplanen för fastigheten Mårtensdal 6 m.m. vann laga kraft 2016-07-13. Planen innebär att kvarteret Mårtensdal förvandlas från huvudsakligen industrikaraktär till mer stadsmässig bebyggelse som skapar en attraktiv entré till Hammarby sjöstad från såväl Södermalm som Gullmarsplan.

Industrianläggningarna, bestående av AB Betongindustris fabrik, elnätsanläggningar tillhörande Ellevio och Svenska kraftnäts gasisolerade ställverk, blir kringbyggda med kontorshus. Detaljplanens syfte är även att skapa en byggrätt för den del av Fryshusets verksamhet (skatehall) som idag har tidsbegränsat lov inom Mårtensdal 6.



Bild 1. Före: Fortum har funnits på platsen på arrende sedan 1930-talet och haft en relativt stor yta. Området har en tydlig industriprägel med betongfabrik, ställverk och transformatorer samt stenfirma. Efter: När projektet är klart kommer bland annat en ram av kontorsbebyggelse ha byggts runt industritomten med totalt 8000 arbetsplatser. Innanför har ett gasisolerat ställverk uppförts och transformatorstationen utvecklats. Hammarbyvägen och Hammarbybacken har fått ny utformning med nya gång- och cykelstråk samt trädplantering.

Stora delar av projektet har genomförts under de senaste åren; Remulus Svealand 5 AB (helägt dotterbolag till Skanska Fastigheter AB) har uppfört ett höghus om cirka 29 våningar, ett lägre komplex med cirka 5-9 våningar, samt en byggnad vid Hammarby allé med sju våningar i vilken bland annat tunnelbanan till Nacka får en stationsentré. Se bild 2. I byggnadernas gatuplan finns och planeras verksamheter som restauranger, handel och service. Totalt kommer ca 94 000 kvm kommersiella lokaler att uppföras.

I projektets början anlades även SLs fordonsgasanläggning i området.

Innanför kontorsbebyggelsen finns Affärsverket Svenska kraftnät (SvK) och Ellevio AB. SvK har uppfört ett gasisolerat ställverk, för vilket de erhållit en tomträtt. Ellevio, fd Fortum, har varit arrendatorer och bedrivit elnätverksamhet på platsen sedan 1930-talet. Staden har markanvisat området i syfte att upplåta marken med tomträtt.

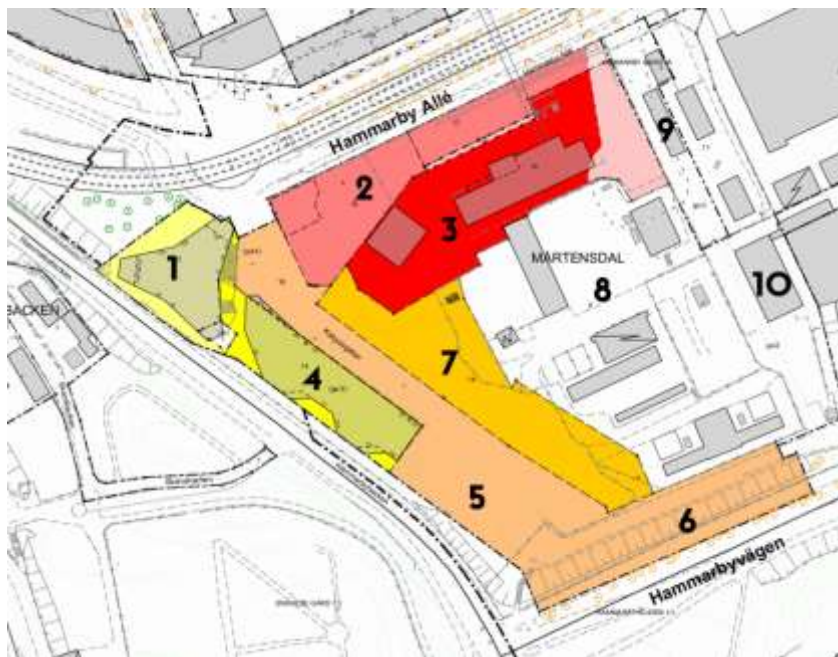


Bild 2. Projektet omfattar flera försäljningar och tomträttsupplåtelser. 1) Försäljning av mark för kontor i höghus till Remulus Svealand 5, 2) försäljning av mark för kontor till Remulus Svealand 5, 3) tomträttsupplåtelse till Betongindustrin, 4), 5) och 6) försäljning av mark för kontor till Remulus Svealand 5, 7) tomträttsupplåtelse för gasisolerat ställverk till Svenska kraftnät, 8) tomträttsupplåtelse för transformatorstation till Ellevio AB, 9) tomträttsupplåtelse för fordonsgasdepå till SL AB, 10) möjlig tomträtt för kontor/idrott/vuxenutbildning.

Tidigare beslut

Detaljplanen för området vann laga kraft 2016-07-13. Inriktningsbeslut fattades av exploateringsnämnden 2012-01-19, varvid även markanvisning gavs till den första etappen av Remulus Svealand 5 ABs (helägt dotterbolag till Skanska Fastigheter AB) kontorsbebyggelse. Exploateringsnämnden har därefter fattat följande beslut

- Genomförandebeslut samt överenskommelse om exploatering med försäljning för kontor (hus 04) med Remulus Svealand 5 AB, 2014-02-06.
- Överenskommelse om exploatering med försäljning för kontor (hus 01) med Remulus Svealand 5 AB, 2015-11-12.
- Överenskommelse om exploatering med försäljning för kontor (hus 02) med Remulus Svealand 5 AB, 2019-09-26.
- Tilläggsavtal till överenskommelse om exploatering (hus 02), 2021-02-18.
- Överenskommelse om exploatering med försäljning för kontor (hus 05 och 06) med Remulus Svealand 5 AB, 2021-10-21.
- Markanvisning för nätstation till Affärsverket Svenska kraftnät, 2018-12-10.
- Markanvisning för transformatorstation till Ellevio AB, 2023-05-11.

Då försäljningarna har överstigit 90 mnkr har kommunfullmäktige fattat beslut kring respektive ärende.

Ekonomiska konsekvenser för staden

I detta ärende uppgår projektutgiften till 78,4 miljoner kronor.

Tidigare genomförandebeslut (2014-02-06) redovisade investeringar om 48,3 mnkr. Dessa har utökats med:

- 10,5 mnkr från tidigare projekt, ”Mårtensdal låga”, där det innan år 2005 gjordes förberedande arbeten på platsen.

- 19,6 mnkr som avser evakuering av verksamheter på platsen, rivning och sanering av blivande kvartersmark, kostnader för projektering samt exploateringskontorets personal. Kostnaderna har ökat dels på grund av att projektet dragit ut på tiden, dels för att arbetsområdet visat sig behöva bli större än vad som bedömdes i tidigt skede.

Ärendet ska även beslutas av kommunfullmäktige då projektutgiften överstiger 50 miljoner kronor.

| | Gällande genomförandebeslut | Reviderat genomförandebeslut |
|----------------------------|------------------------------------|-------------------------------------|
| Projektutgifter (mnkr) | 48,3 | 78,4 |
| Projektinkomster (mnkr) | 7,2 | 5,2 |
| Försäljningsinkomst (mnkr) | 476,4 | 758,4 |
| Nettonuvärde (mnkr) | 346 | 776 |
| Täckningsgrad (%) | 391 | 1086 |

Tabell 1. Jämförelse mellan tidigare genomförandebeslut och reviderat genomförandebeslut

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

Lönsamhetskalkyl enligt nuvärdesmetoden

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden tar hänsyn till kommande investeringar från och med beslutstillfället i löpande priser och beaktar de ekonomiska konsekvenserna för både investeringar, driftkostnader och intäkter.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar ett positivt nettonuvärde om 776 miljoner kronor inklusive tidigare nedlagda utgifter och inkomster, motsvarande 653 000 kr/ekvivalent lägenhet¹.

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

Projektet omfattar såväl försäljning av mark som tomträttsupplåtelser. Exploateringsgraden uppgår till 2,7.

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 78,4 miljoner kronor, varav 45 miljoner kronor är utgifter före år 2023 (varav 16 miljoner kronor lades ner innan 2014), det vill säga redan nedlagda utgifter. Utgifterna avser främst evakuering av befintliga verksamheter, rivning, sanering av mark samt projektering av allmän platsmark.

Projektinkomsterna beräknas till cirka 5,2 miljoner kronor, varav huvuddelen utgörs av ersättning för evakuering, sanering och rivning. Försäljningsinkomster som avser markförsäljning beräknas till 758,4 miljoner kronor och reavinsten beräknas uppgå till 741,1 miljoner kronor.

Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 62 000 kronor i fast prisnivå. Detta är i jämförelse med andra motsvarande projekt lägre. Detta nyckeltal visar projektets nettoutgifter inklusive redan nedlagda utgifter. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 1086 procent.

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

Budgetkonsekvenser

Investeringsbudget och försäljningsinkomster

Projektutgifterna för projektet beräknas till cirka 78,4 miljoner kronor och projektinkomsterna till cirka 5,2 miljoner kronor i löpande prisnivå. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

| Budgetkonsekvenser | Ack | | | | | | |
|----------------------------------|--------------|-------------|--------------|-------------|-------------|--------------|--------------|
| Investering | t.o.m. | | | | | | |
| Mnkr | 2022 | 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | Senare | Totalt |
| Utgifter inkl. förvärv (-) | -45,0 | -2,9 | -13,5 | -3,8 | -2,8 | -10,4 | -78,4 |
| Inkomster (exkl. försäljning) | 5,2 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 5,2 |
| Nettoutgift (-) /-inkomst | -39,8 | -2,9 | -13,5 | -3,8 | -2,8 | -10,4 | -73,2 |
| Försäljningsinkomst | 758,4 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 0,0 | 758,4 |

Tabell 2. Budgetkonsekvenser

Stadens utgifter/incomester för exploatering bedöms kunna finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget för år 2024. Behov av medel för åren därefter får beaktas i nämndens kommande budgetarbete.

Driftbudget

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden beräknas efter genomförandet uppgå till cirka 0,2 miljoner kronor. Internränta och avskrivningar (kapitalkostnaderna) för exploateringsnämnden beräknas uppgå till cirka 3,6 miljoner kronor det första året och minskar därefter något genom avskrivningar. Intäkterna för tomträttsavgälder beräknas till cirka 3 miljoner kronor per år. Reavinsten beräknas uppgå till 741,1 miljoner kronor.

Ekonomiska osäkerheter

Staden har relativt små utgifter i förhållande till försäljningsinkomsterna i projektet. Försäljningen är redan gjord, varför den ekonomiska osäkerheten snarare ligger i att stadens utgifter försenas och därmed fördyras.

Slutsats - ekonomi

Projekt Mårtensdal har en god totalekonomi; en acceptabel köpeskillning och förhållandevis låga kostnader. Osäkerheterna i prognoserna är tämligen låga. Projektets finansiering behöver dock beaktas i kommande budgetarbete.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Miljö

Markmiljöundersökningar har genomförts i området inför respektive byggstart, och ytterligare undersökningar planeras. I de områden markföreningar har upptäckts har marken sanerats.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

I slänten mot Hammarbybacken fanns en sammanhängande grönyta med främst lövträd. Slänten var mycket brant och rekreativvärde begränsat. En utredning av sakkunnig konsult gjordes och inga sällsynta eller hotade arter påträffades. Några områden av direkta värden för miljön eller naturen kommer inte att tas i anspråk, däremot kommer spridningssamband mellan Nackareservatet och

Årsta skog att försvagas i samband med uppförandet av kontorsbyggnaderna. För att stärka sambandet har gatuträd planterats längs Hammarbybacken och fler kommer att planteras utmed både Hammarbybacken och Hammarbyvägen. Kontoret avser att komplettera med såväl löv- som barrträd.

Hållbarhetskrav

Bolagen åtar sig att uppfylla kraven enligt "Hållbarhetskrav vid byggande på stadens mark i Stockholm", anpassat efter verksamheternas förutsättningar.

Tillgänglighet

Det är stora nivåskillnader inom området. Hammarby allé och kvartersmarken inom Mårtensdal ligger mellan 5-15 meter lägre än Hammarbybacken och Hammarbyvägen. Det gör att tillgängligheten är svår att klara mellan de olika nivåerna. Projektet innebär dock att en inbjudande allmän trappa byggs mellan Hammarbybacken och Hammarby allé, vilket ökar tillgängligheten till inte minst den nya tunnelbaneentrén vid Hammarby allé. Projektet innebär även att gångbana anläggs på Hammarbybackens östra sida, där det tidigare inte fanns gångmöjligheter.

Påverkan på barn

Projektet kan anses ha positiv påverkan på barn såtillvida att det innebär förbättrade gång- och cykelmöjligheter, samt tryggare miljöer kring målpunkten Fryshuset.

Jämställdhet

Projektet har inte bedrivit särskilt jämställdhetsarbete, men kan anses ha positiv påverkan på jämställdhet i och med att nya tunnelbanan får en entré vid Hammarby allé och att välbelysta gång- och cykelvägar tillkommer.

Konstnärlig utsmyckning

I detta projekt har medel avsatts för trygghetsförbättrande åtgärder på stråket mellan Gullmarsplan och Mårtensdal. Åtgärderna är i form av belysning och utsmyckning i gång- och cykelviadukt under Nynäsvägen.

Genomförandefrågor

Tidplan

Den största delen av projektet är genomförd. Återstår gör framförallt bebyggelsen av Remulus Svealand 5 ABs hus 05/06,

vilken kan genomföras först efter omfattande ledningsflytt. Bolaget planerar bedriva ledningsomläggning 2024-2026 samt arbete med kontorsbebyggelsen 2027-2028, varpå första inflyttning sker. Återställningsarbete på Hammarbybacken och Hammarbyvägen planeras 2028.

Stiftelsen Fryshuset har nyligen ansökt om markanvisning för byggrätten för idrott/vuxenutbildning/kontor som aktuell detaljplan medger.

Risker och osäkerheter

Den mest framträdande risken är försening av tidplanen till följd av mycket komplicerade ledningsförhållanden. Många parter är involverade och samordning krävs under många år.

Kommunikation

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsdelsförvaltningen och trafikkontoret. Förvaltningarna har deltagit i framtagande av program för allmän plats, samt beretts möjlighet att granska systemhandlingen.

Då projektet bedöms medföra en utgift över 50 miljoner kronor har avstämning skett med stadsledningskontoret.

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret anser att de delar av projekt Mårtensdal som är genomförda redan bidragit till en bra utveckling av Hammarby Sjöstad. De fortsatta utbyggnadsplanerna med kontorsbebyggelse av hög arkitektonisk och stadsmässig kvalitet innebär att en attraktiv entré skapas till stadsdelen i sydväst.

Utbyggnaden bidrar också till att stärka söderort med fler arbetsplatser och ger en god exploateringsekonomi för staden.

Slut

Bilagor

1. Nuvärdeskalkyl och exploateringsnyckeltal