

Handläggare
Kristina Glitterstam
08-508 876 72

Till
Exploateringsnämnden
2024-04-25

Projekt Sjästadshöjden. Reviderat inriktningsbeslut

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden godkänner för sin del fortsatt utredning av förutsättningarna för exploatering inom Hammarbyhöjden 1:1 och föreslår att kommunfullmäktige godkänner förslag till inriktning för projekt Sjästadshöjden och att exploateringsnämnden medges rätt att fortsätta planering för projekt Sjästadshöjden upp till 59 miljoner kronor (reviderat inriktningsbeslut), som underlag för ett kommande genomförandebeslut.
2. Beslut i ärendet förklaras omedelbart justerat

Sverker Henriksson
Biträdande förvaltningschef

Göran Carlberg
Avdelningschef

Kajsa Ek
Enhetschef

Exploateringskontoret
Projekt öst

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 Sjästadshöjden ligger på gränsen mellan Hammarby sjöstad och Hammarbyhöjden. Detaljplanearbetet påbörjades hösten 2019 och samma år fattades ett inriktningsbeslut i

projektet. Som en följd av förändringar i projektet efter plansamråd och med ökad kännedom om projektets genomförandefrågor så föreslås ett reviderat inriktningsbeslut.

Inom projektet föreslås markanvisningar om totalt ca 500 bostäder, kontorsytor för ca 5 000 arbetsplatser, lokaler för centrumändamål och en förskola. Markanvisningsförslagen överensstämmer med planerna i det godkända programmet för Hammarbyhöjden och Björkhagen (Dnr 2012-10147) samt med översiktsplanens intentioner om att skapa ett urbant stråk längs med Hammarbyvägen och ett strategiskt samband mellan stadsdelarna Hammarby sjöstad och Hammarbyhöjden.

Kontoret bedömer att arbeten med allmän plats kan starta tidigast 2028 och inflyttning kan ske från cirka 2032.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar positivt nettonuvärde om 605 miljoner kronor. De sammanlagda projektutgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 1 598 miljoner kronor. Av dessa utgör 66,7 miljoner kronor utgifter som inte redovisas som en investering men som är direkt hänförliga till projektet. De utgör istället driftskostnader enligt gällande rekommendationer från rådet för kommunal redovisning. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 140 procent.

Försäljningsinkomster beräknas till cirka 2 346 miljoner kronor. Expertrådet har godkänt ärendena för de tecknade markanvisningarna och kommer att behandla ärendet för kvarvarande del då byggaktör finns.

Detaljplanen för området har varit på samråd under våren 2022. Samrådsredogörelsen godkändes av stadsbyggnadsnämnden i april 2023, med medskick som innebär viss förändring av omfattningen av bebyggelsen. Granskning planeras till kvartal 2, 2025.

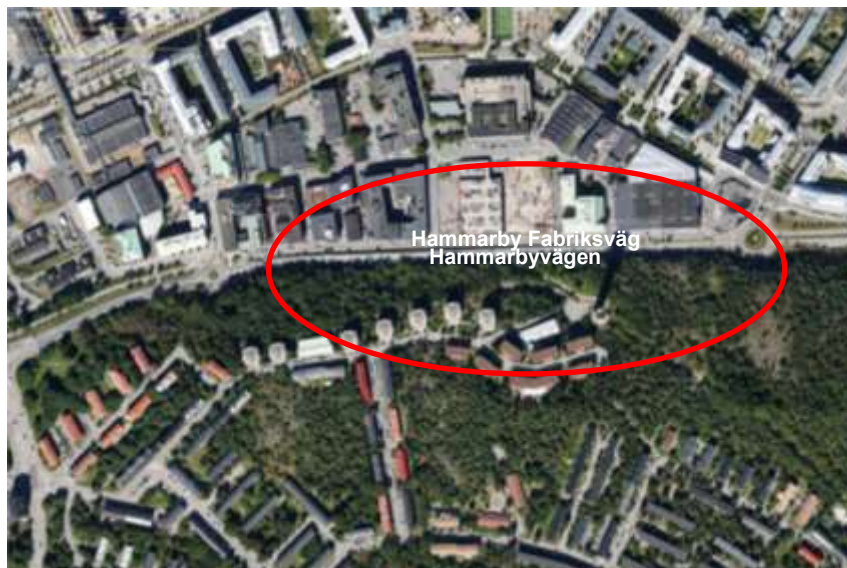
Avstämning har skett med stadsledningskontoret.

Kontoret anser att projektet har goda förutsättningar att ge ett välbehövligt tillskott av bostäder, förskola och kontor inom området. Kontoret föreslår att utredningsarbetet och sondering efter ny byggaktör fortsätter enligt beskrivning i tjänsteutlåtandet.

Bakgrund

Syftet med projekt Sjästadshöjden är att utveckla området kring Hammarbyvägen för att skapa förutsättningar för bostadsbebyggelse, förskola, kontor och centrumverksamhet och för att kunna koppla ihop Hammarby sjöstad och Hammarbyhöjden. Utöver detta syftar även projektet till att stärka det ekologiska sambandet mellan Nackareservatet och Årstaskogens naturreservat.

Projekt Sjästadshöjden ligger på gränsen mellan Hammarby sjöstad och Hammarbyhöjden, se Figur 1.



Figur 1. Ungefärligt projektområde (befintlig situation-flygfoto)

Genom projektområdet går i öst/västlig riktning Hammarby Fabriksväg och Hammarbyvägen. Hammarbyvägen fungerar som genomfartsled. Hammarby Fabriksväg har lokalgatukaraktär med utrymme för parkering och angränsar till befintlig bebyggelse i Hammarby sjöstad. Hammarbyvägen är en kommunal väg men ansluter i öster till Södra länken.



Figur 2. Dagens situation (Hammarbyvägen till höger i bilden)

Den del av projektområdet som ligger i Hammarby sjöstad innehåller blandad verksamhet såsom kontor, lättare industrier samt ett betydande inslag av bilanläggningar. Mellan Hammarbyvägen och den nordligaste bebyggelsen i Hammarbyhöjden ligger ett grönområde som även ingår i spridningsvägarna mellan Nackareservatet och Årstaskogen.

Hammarbyvägen och Hammarby Fabriksväg är idag byggda i två nivåer. Hammarbyvägen är en sekundär väg för farligt gods samt omledningsväg för Södra länken. Säkerhetshöjande åtgärder för att hindra avåkning samt höjdsättning och dagvattensystem utformat för att minimera risken för pölbränder kommer att vara avgörande för projektets genomförbarhet. Detta, i kombination med områdets komplexa topografi och närhet till Södra länkens bergtunnlar har lett till ett omfattande utredningsarbete för att säkerställa projektets genomförbarhet.

Tidigare beslut

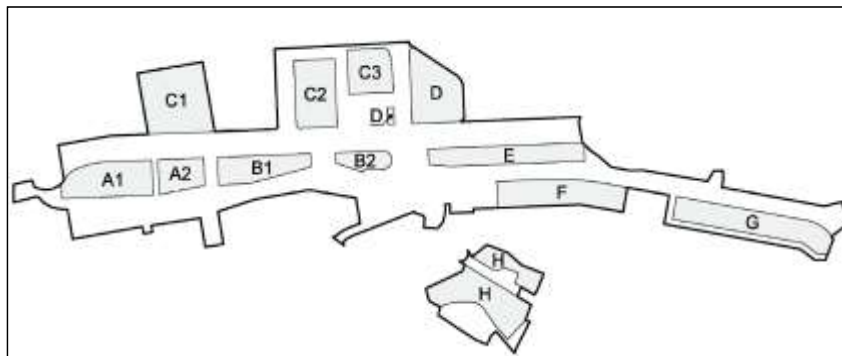
Datum	Part	Beslut
2014-08-28	ExplN	Reviderat utredningsbeslut omfattande 10 mnkr och besvarade samrådet för programmet Hammarbyhöjden och Björkhagen, i vilket den nu aktuella platsen ingår. Det ursprungliga utredningsbeslutet fattades på delegation.
2016-06-16	SBN	Beslutade att godkänna programmet för Hammarbyhöjden och Björkhagen (i vilket projekt Sjöstadshöjden ingår).

2016-03-10	ExplN	Utredningsbeslut för projektet Sjöstadshöjden till omfattande 15 mnkr.
2019-10-17	ExplN	Beslut om markanvisning för kontor inom fastigheten Hammarbyhöjden 1:1 till Humlegården.
2019-10-24	SBN	Godkänt start-pm för detaljplaneläggning.
2019-11-14	ExplN	Beslut om markanvisning för bostäder, förskola och kontor inom Hammarbyhöjden 1:1, samt inriktningsbeslut om 28,4 mnkr.
2019-12-12	ExplN	Beslut om markanvisning för bostäder och kontor inom fastigheten Hammarbyhöjden 1:1.
2023-04-20	SBN	Redovisning av plansamråd.

Markanvisningar

Tidigare har markanvisningar tilldelats följande byggaktörer, för bostäder respektive kontor

- **Kv A1:** NCC, bostäder. Utgått efter samråd för att säkerställa ekologiskt spridningssamband.
- **Kv A2:** JM, bostäder och lokaler i bottenvåningen.
- **Kv B1, B2:** Humlegården, kontor och lokaler i bottenvåningen. Återlämnad markanvisning.
- **Kv C1, C2, C3:** Fabege, kontor, lokaler i bottenvåningen och hotell. Kvarter C1 har utgått ur planen. I kvarter C3 prövas bostäder efter samråd.
- **Kv E:** Humlegården, kontor och lokaler i bottenvåning. Återlämnad markanvisning.
- **Kv D:** centrumändamål, utgått efter samråd.
- **Kv F:** Sveafastigheter, bostäder och lokaler i bottenvåningen.
- **Kv G:** SBB/Obos: bostäder.
- **Kv H:** Familjebostäder, bostäder och förskola.



Figur 4. Kvartersindelning i projekt Sjöstadshöjden, samrådsförslag.

Markanvisningarna gäller nybyggnad av totalt cirka 500 lägenheter i flerbostadshus. Kontoret planerar för att lägenheterna ska upplåtas med 30 procent hyresrätt respektive 70 procent bostadsrätt. Förslaget innehåller vidare kontorsbebyggelse med cirka 5 000 arbetsplatser, en förskola med cirka 60 förskoleplatser samt lokaler i bottenvåningen utmed Hammarbyvägen och på lokalgatan.

Mellan Nackareservatet och Årstaskogens naturreservat finns ett ädellövssamband. Inom ramen för detaljplanearbetet med projekt Sjöstadshöjden har en spridningsanalys genomförts. Den visade att minskad bebyggelse krävdes söder om Hammarbyvägen, längst i väster, om det ekologiska spridningssambandet ska bibehållas i funktionellt skick. Som ett resultat av det har markanvisningen till NCC utgått efter samråd. Det innebär att ett kontorskvarter har utgått och projektets intäkter har minskat med ca 235 miljoner kronor.

Humlegården meddelade innan årsskiftet 2023/2024 att de inte avser att förlänga markanvisningsavtalet för kontorsbebyggelse i kvarter B1, B2 och E, en sammanlagd yta om cirka 40 000 kvm BTA. Exploateringskontoret söker därför ny byggaktör för kvarteren och har inlett sondering. Intresset för kontorsetablering i området har visat sig vara stort. Marknaden präglas dock för närvarande av försiktighet varför kontoret bedömer att processen fram till markanvisning kan ta viss tid. Kontoret står under tiden för kostnaden för stadsbyggnadskontorets arbete motsvarande kvarterens andel av helheten. När lämplig aktör finns tas ärendet upp i exploateringsnämnden för beslut om markanvisning.

Ekonomiska konsekvenser för staden

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 positivt nettonuvärde om 605 miljoner kronor motsvarande 439 000 kronor/ekvivalent lägenhet¹.

Marken kommer till viss del att upplåtas med tomträtt och till viss del säljas. Exploateringsgraden uppgår till 1,1.

De sammanlagda projektutgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 1 598 miljoner kronor, varav 43,9 miljoner kronor är utgifter före år 2024, det vill säga redan nedlagda utgifter. De nedlagda utgifterna avser främst utredningar samt systemhandling för landskap, miljö, konstruktion, trafik och geoteknik. Av projektutgifterna utgör 66,7 miljoner kronor utgifter som inte redovisas som en investering men som är direkt hänförliga till projektet. De utgör istället driftskostnader enligt gällande rekommendationer från rådet för kommunal redovisning

Försäljningsinkomster som avser försäljning av mark beräknas till cirka 2 346 miljoner kronor och reavinsten beräknas uppgå till cirka 2 073 miljoner kronor.

Investeringsutgifterna består främst av utgifter för ombyggnad av Hammarbyvägen, ny bro över Hammarbyvägen samt lokalgata söder om Hammarbyvägen. Tillkommer gör utgifter för mycket omfattande ledningsomläggning. De största utgifterna, samt skillnad mellan tidigare och uppdaterad kalkyl, framgår av tabell 1. Utöver detta finns bland annat kostnader för detaljprojektering, byggledning och kontorets egen personal i projektet. Staden ersätter dessutom nuvarande

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

tomträttsinnehavare för byggnadsvärde, rivning och evakuering av hyresgäst i samband med förvärv.

Kostnader allmän plats (mnkr)	Kalkyl 2020	Kalkyl 2024
SVOA ledningsomläggning V500	53	63
Ellevio regionnät	0	78
Hammarbyvägen	206	269
Bro över Hammarbyvägen	216	174
Lokalgatan	133	198
Torget	23	59
Sulfidberg (okänt)	0	49
Totalt	874	1011

Tabell 1. Redovisning av poster för allmän plats med stora förändringar, tidigare kalkyl jämfört med uppdaterad kalkyl. Ej indexuppräknade kostnader.

Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 953 000 kronor i fast prisnivå. Detta är i jämförelse med andra motsvarande projekt högre². Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 140 procent.

All ekonomisk risk avseende byggaktörens del av projekteringen står bolagen för. Staden har risk för förgävesprojektering samt del av plankostnader under tiden kontoret söker ny byggaktör för kvarter B och E.

Budgetkonsekvenser

Investeringsbudget och försäljningsinkomster

Projektutgifterna för projektet beräknas till cirka 1 598 miljoner kronor i löpande prisnivå. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell.

Budgetkonsekvenser Investering Mnkr	Ack t.o.m. 2023	2024	2025	2026	2027	Senare	Totalt
Utgifter inkl. förvärv (-)	-43,9	-10,8	-42,1	-64,0	-373,4	-1 064,1	-1 598,2
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Nettoutgift (-) /-inkomst	-43,8	-10,8	-42,1	-64,0	-373,4	-1 064,1	-1 598,1
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	2 346,3	2 346,3

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

Driftbudget

Projektet bedöms påverka stadens och exploateringsnämndens resultat enligt nedanstående tabell.

Budgetkonsekvenser							
Drift							
Mnkr	-24	-25	-26	-27	-28	Senare	Kommentar
Resultatpåverkan ExplN							
Löpande intäkter/kostnader	0,0	0,0	0,0	0,0	-1,2	max 2,9	
Ej aktiverbara utg/ink netto*	0,3	0,1	0,1	0,1	24,4	37,4	Tot 66,7
Internränta	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -33,5	
Avskrivningar	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -31,3	år 2031
Reavinster/förluster	0,0	0,0	0,0	0,0	1 503,6	569,2	tot 2072,8
Icke offentliga bidrag upplösning	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
Offentliga bidrag upplösning	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
Offentliga bidrag internränta	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
Summa resultatpåverkan nämnd	0,0	0,0	0,0	0,0	1 502,4		
Resultatpåverkan TRN+SDN							
Driftskostnader TRN+SDN	0,0	0,0	0,0	0,0	-1,2	mellan -1,7 och -2,2	
Underhållskostnader TRN	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	mellan 0 och -2,1	
Summa resultatpåverkan TRN+SDN	0,0	0,0	0,0	0,0	-1,2		

* Under år 2022-2023 rättas dessa kostnader genom finansförvaltningen

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden beräknas efter genomförandet uppgå till cirka 4,3 miljoner kronor. Utgifter som inte redovisas som en investering men som är direkt hänförliga till projektet uppgår till 66,7 miljoner kronor. Internränta och avskrivningar (kapitalkostnaderna) för exploateringsnämnden beräknas uppgå till cirka 64,8 miljoner kronor det första året och minskar därefter något genom avskrivningar. Intäkterna för tomträttsavgälder beräknas till cirka 2,9 miljoner kronor per år. Reavinsten beräknas uppgå till 2 073 miljoner.

När de två gatorna Hammarby Fabriksväg och Hammarbyvägen slås ihop till en, görs besparingar gällande drift och underhåll.

Ekonomiska osäkerheter

Det finns en rad faktorer som kan påverka utformningen av allmän platsmark och kostnaden för denna, exempelvis geotekniska förutsättningar, förekomst av sulfidberg och tekniska detaljfrågor om brokonstruktioner intill kvarteretsmark. Det är mycket svårt att i detta skede förutse stadens utgifter i projektet annat än genom grov kalkyl. Först efter att systemhandlingen är slutförd, vid årsskiftet 2024/2025, kan en mer detaljerad kalkyl tas fram. Även intäkterna är en risk. Då vi för närvarande saknar byggaktör för kontorskvarteren utmed Hammarbyvägens södra sida är intäkterna osäkra. Dessa kontorskvarter uppgår till cirka 40 000 kvm BTA, att jämföra med totala antalet om cirka 140 000 kvm BTA (varav kommersiella delen är drygt 100 000 kvm BTA). Känslighetsanalys visar att med lägre intäkter från försäljning av kontorskvarteren, fås en täckningsgrad på 133 procent inklusive tidigare intäkter och utgifter.

Slutsats ekonomi

Kontoret bedömer att utgifterna för att genomföra fortsatt nödvändiga utredningar och projektering etc. inför genomförandebeslut kommer att uppgå till totalt 59 mnkr. I denna utgift ingår projektets andel av utgifterna för programmet Hammarbyhöjden och Björkhagen.

Genomförandefrågor

Tidplan och kommande beslut

Projektet har en preliminär och översiktlig tidplan. Kontoret bedömer att detaljplanen tas upp för antagande i kommunfullmäktige kvartal 1 2026. Projektets tekniska komplexitet innebär att byggstarten för bolagen ligger långt fram i tiden. Det är svårt att bedöma när nödvändiga planer och tillstånd för projektet kan vinna laga kraft. Stora mängder berg ska schaktas bort från området vid Hammarbyvägen, arbetena innebär att området kommer att belastas av tung byggtrafik under flera år. Produktionsplaneringen kan komma att visa att byggstarter behöver senareläggas.

Mot bakgrund av detta och att genomförandet behöver inledas med åtgärder i allmän platsmark bedöms bolagens byggstarter kunna ske från år 2029-2030. Staden kommer att styra produktionsordningen. De första inflyttningarna uppskattas ske tidigast år 2031-2032.

När överenskommelse om exploatering ska träffas med byggaktörerna ska exploateringsnämnden fatta ett genomförandebeslut. Detta beräknas preliminärt ske kvartal 3 2025. Kontoret planerar också för en markanvisning för området som tidigare markanvisats till Humlegården när en ny aktör finns på plats.

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret ser positivt på projektet som ger ett välbehövligt tillskott av bostäder och arbetsplatser i ett bra kommunikationsläge i södra delen av Stockholm. Projektet kan bidra till att öka trivseln och tryggheten i området och bidra till att koppla ihop stadsdelar.

Exploateringskontoret ser positivt på att fortsätta arbetet med projekt Sjöstadshöjden med de förändringar i projektet som samrådet medfört.

Slut

Bilagor

1. Lönsamhetskalkyl
2. Exploateringsnyckeltal