

Handläggare
Alexandra Björklund Moiso
08-508 868 82

Till
Exploateringsnämnden
2024-08-22

Utrangering av nedlagda utgifter för projekt Hammarbyskogen i Hammarbyhöjden/Björkhagen

Förslag till beslut

Exploateringsnämnden godkänner utrangering av nedlagda utgifter om 18 120 632,23 kronor för projekt Hammarbyskogen i Hammarbyhöjden/Björkhagen.

Sverker Henriksson
Biträdande förvaltningschef

Göran Carlberg
Avdelningschef

Jonas Norberg
Enhetschef

Sammanfattning

Stadsbyggnadsnämnden beslutade 2023-11-30 att avbryta planarbetet. Därför föreslås att nedlagda kostnader i projektet utrangeras.

Bakgrund

Planområdet ligger i stadsdelarna Hammarbyhöjden och Björkhagen. Planområdet omfattar cirka tolv hektar och ligger i närheten av Hammarbyvägen i norr, Hammarbybacken i öst och Hammarbyhöjdens tunnelbana i syd.



Figur 1. Karta som visar planområdets läge och avgränsning i rosa linje samt pågående detaljplaner i närområdet markerade med blått.

Planområdet ingår i programmet för Hammarbyhöjden och Björkhagen (Dnr 2012-10147) som godkändes i stadsbyggnadsnämnden den 16 juni 2016. Programmet tar ett helhetsgrepp kring utvecklingen i stadsdelarna Hammarbyhöjden och Björkhagen. Utvecklingen ska bidra till att uppfylla Stockholms bostadsmål och åstadkomma goda boendemiljöer. Programmet ska även bidra till ökade stadsqualiteter och att skapa en mer sammanhållen stad med tryggare och mer tillgängliga offentliga miljöer.

Ett första utredningsbeslut för programmet för Hammarbyhöjden och Björkhagen togs 2013-02-10 på delegation. Utredningsuppgifterna uppskattas då till totalt 7 miljoner kronor varav 3 miljoner kronor för stadsbyggnadskontorets personal enligt planavtal.

Exploateringsnämnden godkände 2014-08-28 ett reviderat utredningsbeslut för programmet för Hammarbyhöjden och Björkhagen omfattande 10 miljoner kronor.

Exploateringsnämnden fattade ett inriktningsbeslut 2017-10-12 och gav kontoret i uppdrag att fortsätta utredningarna upp till 17 miljoner kronor. Exploateringsnämnden begärde att Stadsbyggnadsnämnden upprättar detaljplan för området och markanvisade till Stena (100 hyresrätter), Einar Mattsson (50 hyresrätter och 50 bostadsrätter), Borätt (100 bostadsrätter),

Folkhem (100 bostadsrätter), Sisab (en förskola och en grundskola), Stockholms parkering (underliggande garage) och till Fastighetsnämnden (ovanliggande idrottsanläggning).

Planarbetet startade med beslut i Stadsbyggnadsnämnden den 22 februari 2018.

Nuvarande förhållanden

Planområdet ligger i ett sprickdalslandskap med långsträckta dalgångar omgivna av bergsryggar. En förkastningsbrant mot norr mellan Hammarbyhöjden och Hammarby sjöstad skapar en påtaglig barriär mellan stadsdelarna med stora höjdskillnader. I Hammarbyskogen finns två höjder som framträder i naturlandskapet – Solberget och Lejonberget. Hammarbybacken dominerar området med sin höjd och stora volym.

Den dominerande naturtypen i Hammarbyskogen är hällmarkstallskog, men det förekommer enstaka områden med större inslag av ädellövträd med främst ek. Planområdet ligger delvis inom ekologiskt särskilt betydelsefulla områden (ESBO). Nackareservatet ligger cirka 400 meter öster om planområdet. Barrskogsmiljöerna i Hammarbyskogen och Hammarbyhöjden utgör tillsammans ett barrskogssamband i östvästlig riktning mot Årstaskogen. Över Nynäsvägen finns ett samband över och under Gullmarsplan och Skanstullsbron, men avståndet och de hårdgjorda ytorna gör sambandet mycket svagt.

Nackareservatet övergår i Hammarbyskogen och området som helhet, inklusive Sicklasjön och Hammarbybacken, utgör ett sammanhängande rekreationsområde med en stor variation av funktioner och upplevelser för alla målgrupper. I området finns ett flertal parker med högt besöksstryck för vila och rekreation för vuxna såväl som välfungerande lekmöjligheter för barn: Tidaholmsparken, Gullpigan och Indianparken. Nackareservatet, Hammarbyskogen och de större parkerna utgör målpunkter i sig själva, som rekreativa besöksmål för naturupplevelser, lek och utevistelse. Hammarby idrottsplats är även en välbesökt målpunkt. I Hammarbyskogen är höjderna Solberget och Lejonberget målpunkter med möjlighet till utsikt.

Detaljplanen skulle möjliggöra för cirka 400 bostäder, en skola med cirka 1200 elever, en förskola med sex avdelningar, lokaler i bottenvåning, idrottsplats, ny lekplats och nya torg och platsbildningar. Bostäder avsågs upplåtas som hyresrätt och

bostadsrätt. Ett parkeringsgarage skulle anordnas under flyttad idrottsplats som skulle rymma all tillkommande boendeparkering inom planområdet samt parkeringsplatser till idrottsplatsen.

Exploateringskontoret hade förberett ett reviderat inriktningsbeslut 2019-11-14 med förslag till beslut om att fortsätta utredningar upp till 28,2 miljoner kronor. Under projektet hade förslaget ökat till 450 lägenheter (varav ca 150 st. hyresrätter och ca 300 st. bostadsrätter) Skälet till ett reviderat inriktningsbeslut var att utgifterna i projektet hade ökat, bland annat på grund av ökad komplexitet och behov av fler utredningar, bland annat på grund av ekologiska samband, skyfallshantering samt en tekniskt komplicerad byggväg som under planprocessen inkluderats i projektet. Vid det tillfället (2019-11-14) såg ekonomin ut som nedan:

”Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar positivt nettonuvärde om 379 mnkr. De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till ca 497,8 mnkr och inkomsterna beräknas till ca 0,3 mnkr. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 181 %.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar positivt nettonuvärde, inklusive tidigare nedlagda utgifter och inkomster, om 369 mnkr.

Försäljningsinkomster beräknas till 848,1 mnkr.”

Vid beslut om start-PM 2019-10-24 Dnr 2016-13579-54 för närliggande projekt Sjöstadshöjden begärde Stadsbyggnadsnämnden ytterligare utredningar inför samråd för projekt Hammarbyhöjden.

Detaljplanarbetet för Hammarbyskogen pausades i november 2020 inför samråd.

Stadsbyggnadsnämnden beslutade 2023-11-30 att avbryta planarbetet. Därför föreslås att nedlagda kostnader i projektet utrangeras.

Orsak till utrangeringen

Stadsbyggnadsnämndens beslut att avbryta planarbetet leder till att nedlagda kostnader i projektet föreslås utrangeras.

Belopp att utrangera

Utgifter om 18 120 632,23 kronor föreslås utrangeras. Beloppet avser främst utgifter för utredningar genomförda av tekniska konsulter samt nerlagd arbetstid för kontorets personal. I beloppet ingår projektets andel av utgifterna för programmet Hammarbyhöjden och Björkhagen om totalt 5,25 miljoner kronor.

Exploateringskontorets förslag

Kontoret föreslår att exploateringsnämnden godkänner kontorets förslag om att utrangera utgifter om cirka 18 miljoner kronor för projekt Hammarbyskogen.

Slut