

Utlåtande 2005: RIII (Dnr 302-908/2005)

Exploatering av del av Lugnetområdet i Hammarby Sjöstad

Hemställan från gatu- och fastighetsnämnden

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta följande

1. Genomförandet av exploatering inom del av Lugnetområdet i Hammarby Sjöstad omfattande investeringsutgifter om 386 mnkr och investeringsinkomster om 24 mnkr godkänns.
2. Investeringsutgifterna och investeringsinkomsterna för år 2005-2007 får rymmas inom gatu- och fastighetsnämndens investeringsplan för 2005 med inriktning för åren 2006 och 2007.
3. Finansieringen av investeringsutgifter för efterföljande år får beaktas vid upprättande av kommande investeringsplaner.
4. Finansieringen av drift- inklusive kapitaltjänstkostnader för gatu- och fastighetsnämnden och Katarina-Sofia stadsdelsnämnd får beaktas vid upprättandet av gatu- och fastighetsnämndens respektive stadsdelsnämndens budgetar.

Föredragande borgarrådet Leif Rönngren anför följande.

Bakgrund

Gatu- och fastighetsnämnden har den 15 februari 2005 för sin del godkänt genomförande av exploatering i del av Lugnetområdet i Hammarby Sjöstad omfattande investeringsutgifter om 386 mnkr och investeringsinkomster om 24 mnkr samt har underställt kommunfullmäktige beslutet för godkännande.

Den nu aktuella exploateringen i Lugnetområdet är en del av den pågående stadsomvandlingen i Hammarby Sjöstad. Utbyggnaden sker i två etapper, varav den första avses genomföras 2005-2008. Etapp 2 är beroende av vilken trafiklösning (Danvikslösen) som kommer att väljas i och intill Henriksdalsberget.

Det går inte att helt avgränsa Lugnetexploateringen från övriga delar av Hammarby Sjöstad eftersom områdena delvis är integrerade i varandra. Vissa gatuytor, parker och servicefunktioner är gemensamma för flera områden och de åtgärder som ingår i genomförandebeslutet för etapp 1 av Lugnet kommer att samnyttjas av dem som bor och arbetar i befintliga och kommande exploateringsområden. På samma sätt bidrar andra delar av Hammarby Sjöstad till trafiklösning, rekreation och service för Lugnet.

Marken i Lugnet är förorenad av tidigare bedriven industriverksamhet. Tillfälliga åtgärder genomfördes 2000-2001 till skydd för dem som vistas inom området innan exploateringen påbörjas. Utgifter för dessa åtgärder är inte med i underlaget för nu aktuellt genomförandebeslutet, däremot ingår marksanering som påbörjades 2004.

Remisser

Ärendet har för synpunkter remitterats till stadsledningskontoret.

Stadsledningskontoret anser att exploateringen i Lugnet är ett värdefullt tillskott i bostadsbyggandet och tillstyrker därför att kommunfullmäktige beslutar att investeringen genomförs på sätt som framgår i detta ärende. Investeringsutgifterna förutsätts finansieras i beslutade och kommande investeringsplaner för gatu- och fastighetsnämnden och driftkonsekvenserna förutsätts inrymmas i kommande budget för gatu- och fastighetsnämnden respektive Katarina-Sofia stadsdelsnämnd.

I samråd mellan stadsledningskontoret och gatu- och fastighetskontoret har upprättats en investeringskalkyl i löpande prisnivå, som omfattar stadens investeringsutgifter fr.o.m. 2005 för totalt ca 322 mnkr. Nettonuvärdet för denna investering beräknas till -149 mnkr, vilket motsvarar ca -229 tkr/ekvivalent lägenhet. Om redan nedlagda utgifter t.o.m. 2004 (ca 63,5 mnkr) beaktas, uppgår de totala investeringsutgifterna till ca 386 mnkr, varav 24 mnkr beräknas täckas av ersättningar från ledningsdragare m.fl. Exploateringsutgifter per ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till ca -555 tkr. Enligt gatu- och fastighetskontoret brukar detta nyckeltal ligga på mellan 400-500 tkr i innerstaden. Att Lugnetområdet hamnar så högt kan förklaras av de mycket besvärliga grundförhållandena.

Stadsledningskontoret är oroat av kostnadsutvecklingen i stadsomvandlingen. Det är viktigt att såväl Lugnet som andra projekt har en god ekonomisk styrning så att exploateringsområdenas resultatunderskott begränsas så mycket som möjligt.

Mina synpunkter

Det är mycket positivt att ännu en del av stadsomvandlingen i Hammarby Sjöstad – Lugnetområdet – nu ska genomföras. Hammarby Sjöstad är fortfarande ett av Stockholms mest betydande stadsutvecklingsområden där det återstår ett stort antal lägenheter som ska planeras och byggas. Hammarby Sjöstadsprojektets huvudidé är att visa på en unik möjlighet att skapa en utvidgning av den centrala innerstaden med vatten i fokus, något som följs även i detta delprojekt.

Projektet i Lugnetområdet kommer att genomföras i två etapper. Etapp ett är tänkt att genomföras under 2005-2008 och omfattar bland annat 650 lägenheter, fördelade på omkring hälften med hyresrätt och hälften med bostadsrätt. Lägenheterna kommer att ingå i kommunfullmäktiges ambitiösa mål om att bygga 20.000 bostäder före utgången av 2006.

I området för etapp ett kommer gatuytor, parker och servicefunktioner att anläggas. Även denna del av Hammarby Sjöstad är välförsörjd av kollektivtrafik, och det finns planer på att förlänga tvärspårvägen via Danvikstull till Slussen. Hammarby Sjöstad har byggts med en genomtänkt vision om ett miljöpåpassat byggande. För detta område byggs ett stationärt sopsugssystem som underlättar källsortering, minskar störande trafik och sänker driftkostnaderna. Jag tycker det är viktigt att staden fortsätter att ta tillvara på och föra vidare kunskaperna till fler projekt i staden. Parkeringsplatser för bil och cyklar iordningsställs enligt den av kommunfullmäktige antagna detaljplanen över Lugnetområdet (2005-04-18).

Det ska även anläggas en förskola i området, vilket är ett mycket viktigt tillskott i Hammarby Sjöstad.

Som ett unikt tillskott till hela Hammarby Sjöstad kommer i detta skede även "Lugnetterrassen" att anläggas. Terrassen kommer att utformas med ett stort trädäck närmast vattnet och planteringsytor, paviljongbyggnader och pergolor längre in mot land. "Lugnetterrassen" är tänkt att bli en mötesplats för alla åldrar för lek, rekreation och kontemplation.

Stadens strävan att i Hammarby Sjöstadsprojektet bebygga redan exploaterad mark kan uppnås även i detta område. Då denna mark består av gamla tipprester på sjöbotten och där tidigare småindustri förorenat marken

beräknas utgifterna för marksanering och grundförstärkningsåtgärder bli stora, trots ansträngningar att hitta ekonomiska lösningar. Denna fördyring får inte innebära ett stopp i projektet, utan betraktas som nödvändig för att komma vidare med att realisera stadens höga ambition att erbjuda bostäder för alla som vill flytta till eller behöver byta bostad i Stockholm. Från stadsövergripande håll pågår ett kontinuerligt arbete med att hitta nya lösningar och strategier för att sänka byggkostnaderna i staden. En del i arbetet är att bygga en tät stad där bilberoendet minskar och grönområden bevaras som ibland är svårt förorenad. Visserligen ökar kostnaden för projekten, men miljö- och utrymmesvinsterna är långsiktigt så stora att det är nödvändigt och i förlängningen kan betraktas som motiverat.

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

Särskilt uttalande gjordes av borgarrådet *Jan Björklund* (fp) enligt följande.

Med tanke på de tidigare och ännu existerande svårigheter att hitta parkeringsplatser i Hammarby Sjöstad är ett parkeringstal på 1,0 en förutsättning för att få en rimlig parkeringssituation i området. För att uppmuntra de boende att använda de planerade cykelstråken borde även cykeltalet i planen vara högre än det föreslagna. Då tanken med förslaget är att uppföra "en tät stadsmässig bebyggelse av innerstadskaraktär" borde området kunna klara av en högre exploateringsnivå, vilket dessutom skulle förbättra ekonomin i projektet. Då en del av planen innebär uppförande av bostadsrätter är det naturligt att den marken säljs.

Kommunstyrelsen delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår kommunfullmäktige besluta följande

1. Genomförandet av exploatering inom del av Lugnetområdet i Hammarby Sjöstad omfattande investerings-utgifter om 386 mnkr och investeringsinkomster om 24 mnkr godkänns.
2. Investeringsutgifterna och investeringsinkomsterna för år 2005-2007 får rymmas inom gatu- och fastighetsnämndens investeringsplan för 2005 med inriktning för åren 2006 och 2007.
3. Finansiering av investeringsutgifter för efterföljande år får beaktas vid upprättande av kommande investeringsplaner.

4. Finansiering av drift- inklusive kapitaltjänstkostnader för gatu- och fastighetsnämnden och Katarina-Sofia stadsdelsnämnd får beaktas vid upprättandet av gatu- och fastighetsnämndens respektive stadsdelsnämndens budgetar.

Stockholm den

På kommunstyrelsens vägnar:
ANNIKA BILLSTRÖM

Leif Rönngren

Anette Otteborn

ÄRENDET

Gatu- och fastighetsnämnden beslutade den 15 februari 2005 att i huvudsak godkänna kontorets förslag till beslut samt att därutöver anföra följande.

Nämnden anser att det är oerhört viktigt att idrottsanläggningar och sportmöjligheter planeras in i områden redan från start. I det fortsatta arbetet ska kontoret arbeta för att idrottens behov tillgodoses både för spontana och organiserade aktiviteter.

Särskilt uttalande gjordes av *Sten Nordin (m)*, *Berthold Gustavsson (m)*, *Anna Wersäll (m)*, *Ulf Fridebäck (fp)*, *Martina Lind (fp)* och *Mats Rosén (kd)* enligt följande.

Med tanke på de tidigare och ännu existerande svårigheter att hitta parkeringsplatser i Hammarby Sjöstad är ett parkeringstal på 1,0 en förutsättning för att få en rimlig parkeringssituation i området. För att uppmuntra de boende att använda de planerade cykelstråken borde även cykeltalet i planen vara högre än det föreslagna. Då tanken med förslaget är att uppföra "en tät stadsmässig bebyggelse av innerstadskaraktär" borde området kunna klara av en högre exploateringsnivå, vilket dessutom skulle förbättra ekonomin i projektet. Då en del av planen innebär uppförande av bostadsrätter är det naturligt att den marken säljs.

Särskilt uttalande gjordes av *Per Bolund (mp)* enligt följande.

Hammarby Sjöstad är planerat som ett ekologiskt spjutspetsprojekt där transportererna i så hög utsträckning som möjligt ska baseras på annat än egen bil. Parkeringstalet för området bör därför vara 0,25 platser per lägenhet.

Gatu- och fastighetskontorets tjänsteutlåtande, daterat den 27 januari 2005, har i huvudsak följande lydelse.

Ett förslag till detaljplan för del av Lugnetområdet, Hammarby Sjöstad, har varit utställt under december 2004 – januari 2005. Förslaget syftar till att möjliggöra uppförandet av en tät stadsmässig bebyggelse av innerstadskaraktär med ett huvudsakligt bostadsinnehåll. Förslaget rymmer ca 650 lägenheter och vissa ytor för kulturlokaler, kommunal och kommersiell service samt utbyggnad av erforderligt gatunät och en större allmän plats anläggning i Lugnetvikens innersta del.

Gatu- och fastighetsnämnden godkände 2004-08-17 ett delgenomförandebeslut. Beslutet innebär att förberedelsearbeten i form av marksanering och projektering påbörjats under 4:e kvartalet år 2004, för att möjliggöra en byggstart av stadens anläggningsarbeten under 3:e kvartalet 2005. För kontorets del innebär genomförandet

av detaljplanen dels att erforderliga avtal tecknas dels projektering och utförande av gator och parker, inklusive marksanering och grundförstärkning dels samordning av samtliga aktiviteter inom och i anslutning till planområdet.

De sammanlagda investeringsutgifterna beräknas idag till 386 mnkr. Exploateringskalkylen ger till resultat ett underskott på ca 94 mnkr, vilket motsvarar ett underskott om ca 150 000 kr/ekvivalent lägenhet.

Planens genomförande medför att stadens mål om att nya bostäder ska tillkomma på redan exploaterad mark uppfylls när det gamla hamn- och industriområdet omvandlas till ett bostadsområde med lokaler för kulturella och kommersiella verksamheter samt park. Stadens utgifter för exploatering finansieras via gatu- och fastighetsnämndens investeringsbudget.

Kontoret förelår att gatu- och fastighetsnämnden godkänner investeringsutgifter om 386 mnkr och investeringsinkomster om 24 mnkr samt ger kontoret i uppdrag att genomföra projektet i enlighet med detta utlåtande.

Bakgrund

Detaljplaneförslaget för del av Lugnetområdet har sin grund i det fördjupade översiktsplanarbetet "Hammarby Sjöstad Program för detaljplaneläggning aug. 1996". För det område som nu omfattas av detaljplan för del av Lugnetområdet redovisades kvarter för bostäder och/eller verksamheter samt service.

Planförslaget berör fastigheten Södra Hammarbyhamnen 1:3 i Stockholms kommun. All mark inom området ägs av Stockholms stad. Planområdet omfattar totalt en yta om 5,5 ha som begränsas av den befintliga Båtbyggargatan i söder, av planerade förlängningar av Vävar Johans Gata och Lugnets Allé i öst/västlig utsträckning, av en ny planerad lokalgata i norr och en allmän platsanläggning i Lugnetviken. Befintlig vegetation inom området består av en mindre dunge med sälg och björkar samt ett vassbälte i Lugnetviken. Övriga delar av planområdet utgörs av provisoriskt avgrusade områden för parkering och upplag. Inom området har småindustrier i form av serviceföretag och verkstäder haft verksamheter fram till slutet av 90-talet då industriområdet revs. Verksamheterna har medfört att marken är förorenad och behöver saneras.

Danvikslösen

Lugnets planområde angränsar till det s.k. "Danvikslösen projektet". I detta projekt samarbetar Stockholms stad, Nacka kommun samt Stockholms läns landsting för att möjliggöra bostadsutbyggnad och bättre trafiklösningar vid Henriksdal och Lugnet. I planerna ingår bl.a. att förlägga Värmdöleden genom Henriksdalsberget, att Saltsjöbanan konverteras till snabbspårväg med en sträckning runt Henriksdalsberget och att tvärbanan i samband med detta länkas samman med ny Saltsjöbana, och dras vidare in till Slussen. En principöverenskommelse har undertecknats av parterna i september 2003 och nu pågår arbete med att ta fram detaljplaner för projektets

infrastrukturanläggningar. Genomförandet av Danvikslösens alla anläggningsdelar är komplicerad och kräver omfattande vägomläggningar och provisorier. Föreliggande projekt benämnt Lugnet kan dock genomföras oberoende av Danvikslösens genomförande. Bullerkraven uppfylls både med Värmdöleden kvar i nuvarande läge och under ombyggnadsskedet.

Tidigare beslut

Följande beslut har hittills fattats i ärendet:

1996-09-05; SBN: Beslut om fördjupad översiktsplan för Hammarby Sjöstad

2000-12-12; GFN: Genomförandebeslut för tillfälliga åtgärder inom Lugnet

2002-12-17; GFN: Beslut om markanvisning.

2003-03-13; SBN: Beslut att påbörja planarbete för detaljplan Lugnet

2003-10-16; SBN: Beslut att fullfölja planarbetet med resultatet av genomförda parallella uppdrag för detaljplan Lugnet.

2004-08-17; GFN: Remissvar och delgenomförandebeslut.

Gatu- och fastighetsnämnden har anvisat mark inom detaljplaneområdet till fyra byggherrar. I det östra kvarteret till Stockholmshem och Wallenstam för byggande av ca 350 hyresrätter. Det västra kvarteret har markanvisats till Riksbyggen och Borätt för byggande av ca 300 bostadsrätter och kulturlokal. Marken för samtliga byggherrar ska upplåtas med tomträtt.

Planillustration

Planförslaget syftar till att möjliggöra uppförandet av en tät stadsmässig bebyggelse av innerstadskarakter med huvudsakligt bostadsinnehåll. Förslaget inrymmer ca 650 lägenheter, vissa ytor för kulturlokal, kommunal och kommersiell service med totalt 65 300 m² ljus BTA. Tomtexploateringsstalet är 3,0 vilket innebär högre exploatering än inom de flesta andra delar av Sjöstaden, dock något lägre än inom Hammarby Gård (3,2). I planen ingår utbyggnad av erforderliga huvud- och lokalgatunät samt en större allmän plats anläggning (terrassen) i Lugnetvikens innersta del. En hållplats för tvärbanan planeras i Lugnets Allé och cykelstråk planeras längs huvudgatorna.

Bebyggelsens utformning

Bebyggelsen omfattar två stora kvarter i sex till sju våningar. Samtliga lägenheter har terrass, uteplats eller balkong. Centralt i det västra kvarteret planeras en 40 meter hög kubformad byggnad med 13 våningar som innehåller bostäder kring en mindre öppen gård. Genom portiker och mellan bostadsgårdar löper ett allmänt gångstråk mellan kvarteren i öst/västlig riktning.

Kulturlokal, kommunal- och kommersiell service.

Inom det västra kvarteret planeras det för en kulturlokal om ca 1000 m² som innehåller en samlingslokal för ca 300 personer samt flera mindre rum avsedda för aktiviteter som dans-, musik- och målning. I det östra kvarteret planeras en förskola för 60-70 barn på ca 900 m² BTA i två våningsplan. Kommersiell service ska inrymmas i bottenvåningarna mot Lugnets Allé och i kvartershörnen längs Båtbyggargatan.

Gator, trafik och parkering

Lugnet är omgivet av trafik på Värmdöleden – med ca 53 000 fordon/dygn, Hammarby Fabriksväg – med ca 16 000 fordon/dygn, Båtbyggargatan – med ca 3 200 fordon/dygn samt Lugnets Allé – med ca 7 300 fordon/dygn. Ovan angivna trafikmängder bygger på trafikprognos för år 2010 när Danvikslösenprojektet realiserats och utbyggnader skett av återstående områden i Lugnet, Henriksdalshamnen och Danvikstull.

Planförslaget inrymmer esplanaderna Båtbyggargatan och del av Lugnets Allé, vars sektioner är 37,5 meter breda. Lokalgatorna utformas med 18 meter gaturum mellan motstående fasader, förgårdsmark, trottoarer, parkering, dubbelriktad körbana och trädplantering på gatornas västra sidor. Lokalgatan längs det norra parkstråket utformas med samma principer som övriga lokalgator.

Parkering förläggs i huvudsak till garage under byggnader, och motsvarar ett parkeringstal om ca 0,5 platser per lägenhet (100 m²) på kvartersmark. Planförslaget innehåller ca 90 stycken besöks- och angöringsplatser på gatumark. Det ger ett totalt parkeringstal på 0,65-0,7 vilket bedöms motsvara det långsiktiga behovet i Sjöstaden. Nuvarande innehav är ca 0,75 platser per lägenhet, men detta förväntas sjunka när de tillfälliga parkeringsplatserna nu tas i anspråk för bebyggelsen i Lugnetområdet. I Hammarby Sjöstad finns även tillgång till bilpool. Inom varje kvarter ska det finnas uppställningsplatser för 1,5 cyklar per lägenhet.

Kollektivtrafikförsörjningen till området utgörs huvudsakligen av Tvärbanan. I och med Tvärbanans planerade förlängning till Slussen flyttas den nuvarande hållplatsen på Båtbyggargatan till Lugnets Allé. Dessutom finns det flera bussförbindelser till Södermalm, City och Nacka.

Parker och allmän platsmark

Direkt norr om planområdet planeras ett ca 20-30 m brett parkstråk från Lugnetviken till Svindersviken och Värmdövägen. Område avses detaljplaneläggas i Danvikslösenprojektet. Den parkmark som ingår i planområdet begränsas till Lugnetterrassen, som utformas med trädäck närmast vattnet samt hårdgjorda ytor längre in. Dessa inre ytor nyttjas för planteringsytor samt lägre paviljongbyggnader som integreras med pergolor. Avsikten är bland annat att skapa en vistelseyta som kan användas året runt, har vattenkontakt och fungerar som rekreationsyta.



Vy över Lugneterrassen, Illustration Nyréns Arkitekter AB

Trafikdagvatten från Lugnets Allé och dess förlängning mot Danvikstull föreslås renas i en försedimenteringsanläggning och en anlagd våtmark i anslutning till Lugneterrassen.

Avfallshantering

För Lugnets planområde och för kommande utbyggnadsetapper inom Lugnet/Henriksdalshamnen planeras det för ett stationärt sopsugsystem.

Tillgänglighet och angöringsavstånd/parkering

Planförslaget har utformats så att områdets gatusystem ligger i jämn lutning mellan ca 1:65 – 1:100. Nivåskillnader mellan Lugnets Allé och Lugneterrassen tas dels upp via befintliga ramper vid anslutande teknikbyggnader, dels via nya bryggor/ pergola med lutning 1:20, samt trappor. Befintliga ramper har lutningar på 1:18 respektive 1:25. Mindre nivåskillnader finns inom båda kvarteren mellan gårdarnas mittpartier och de sidoförlagda och förhöjda bostadsgårdarna. Dessa nivåskillnader avses tas upp med ramper med lutning 1:20 och med trappor. Samtliga trapphus har direkt anslutning i plan till såväl gata som gård. Bostadshusentréer och kulturhusets entré nås inom ca 10 m angöringsavstånd från gata. Ingen biltrafik ska förekomma på gårdar. Huvuddelen av områdets trapphus har direkt tillgänglighet till garage.

Genomförande och tidplan

Gatu- och fastighetsnämnden godkände 2004-08-17 ett delgenomförandebeslut. Beslutet innebär att förberedelsearbeten i form av marksanering och projektering påbörjats under 4:e kvartalet år 2004 för att möjliggöra en byggstart av kontorets anläggningsarbeten under 3:e kvartalet 2005. För kontorets del innebär genomförandet av detaljplanen dels att erforderliga avtal tecknas dels projektering och utförande av gator och parker, inklusive marksanering och grundförstärkning dels samordning av samtliga aktiviteter inom och i anslutning till planområdet.

De fyra byggherrarnas husproduktioner kommer, tillsammans med de tunga konstruktioner som ingår i projektet, att kräva samordning. Särskild vikt kommer därför att läggas vid samordning av tidplaner, transporter och etableringar m.m. Noggrann trafikplanering krävs då det, förutom byggtrafik, periodvis kommer att gå bussar i linjetrafik samt allmän trafik inom området. Idag går det en bussgata genom området, som kommer att läggas om i olika omgångar, då bussar i linjetrafik kommer att trafikera området under hela utbyggnadstiden. Den befintliga Kanalvägen kommer att stängas av för allmän trafik under en period i utbyggnadsskedet.

Innan byggherrarna tillträder sina tomter och byggstartar skall marken saneras och erforderliga arbetsgator byggas ut. För utbyggnaden av bryggor och våtmark i Lugnetterrassen krävs miljödom. Anläggandet av Lugnetterrassen planeras påbörjas under 3:e kvartalet år 2006 och finplanering av park och gator genomförs under år 2007-2008.

Tidplan

Markarbeten påbörjas (sanering m.m.)	kvartal 4, 2004
Detaljplan, utställning	kvartal 4, 2004
Detaljplan, beslut SBN, laga kraft	kvartal 1, 2005
Genomförandebeslut GFN/KF	kvartal 1/2, 2005
Fastighetsbildning/bygglov	kvartal 2-3, 2005
Byggstart, Borätt, Stockholmshem, Wallenstam	kvartal 4, 2005
Byggstart, Riksbyggen	kvartal 1, 2006
Miljödom, Lugnetterrassen	kvartal 2, 2006
Inflyttning	under år 2007-2008

Tidplanen förutsätter att beslut om detaljplan kan fattas i huvudsak utan bordläggningar och överklaganden. Stadens markarbeten förutsätts kunna påbörjas innan detaljplanen vinner laga kraft.

Kulturlokalen som ingår i Borätts projekt avses att förhyras av Staden genom Kulturförvaltningen. Förhyrningen avses vara långsiktig ca 15 år, för att ge lång avskrivningstid och därmed lägre hyra. Kulturlokalen och programmet för denna har diskuterats ingående med Kulturförvaltningen och inriktningsbeslut väntas tas i Kulturnämnden under kvartal 1, 2005. Genomförandebeslut väntas tas i

Kulturnämnden senare under 2005. I det fall att kulturlokalen inte kommer till stånd kommer byggnaden att omarbetas för att nyttjas för bostadsändamål med lokaler i bottenvåningen.

Avtal som erfordras för genomförandet

- ? Överenskommelse om exploatering mellan staden och respektive byggherre som skall erhålla tomträtt (Borätt, Riksbyggen, Stockholmshem och Wallenstam). Överenskommelserna reglerar kommande tomträttsupplåtelse samt frågor i samband med exploateringen (genomförande av miljöprogram, tidplan mm).
- ? Miljödom för anläggande av bryggor och våtmark i Lugnetterrassen.
- ? Överenskommelser om gemensamhetsanläggningar för garage och gårdar.
- ? Avtal med SL och ledningsbolagen avseende genomförande och upplåtelse i mark eller kulvert.

Genomförande - Danvikslösen

Genomförandet av Danvikslösens alla anläggningsdelar är komplicerad och kräver omfattande vägomläggningar och provisorier. Området nordost om detaljplanen Lugnet kommer att påverkas genom att nuvarande Värmdöled förläggs i en provisorisk dragning utanför befintlig Värmdöled. Detta utförs i syfte att möjliggöra byggnationen av ny Saltsjöbana. Området kommer att genomgå stora förändringar, t ex genom att dagens vägbank kommer att schaktas bort. Värmdöleden beräknas ligga kvar i sitt nuvarande läge tom 2008-2009. Därefter kommer Värmdöledstrafiken att ledas på den provisoriska sträckningen för att slutligen ledas genom Henriksdalsberget. När Värmdöleden har flyttats in i Henriksdalsberget kommer området norr om detaljplanen Lugnet att exploateras och bebyggas med bostäder.

KONSEKVENSER AV PROJEKTET

Detaljplanen innebär omfattande förändringar av planområdet. Planens genomförande medför att stadens mål om att nya bostäder skall tillkomma på redan exploaterad mark uppfylls när det gamla industriområdet omvandlas till bostadsområde och park med god tillgång till kollektivtrafik.

En miljökonsekvensbeskrivning (MKB) har upprättats av Tyréns Infrakonsult AB på uppdrag av gatu- och fastighetskontoret. Ur miljökonsekvensbeskrivningen, som ingår i planhandlingarna, framgår att de väsentligaste miljöfrågorna att belysa är trafikbuller och markföroreningar. MKBn visar att boendemiljön inom området påverkas väsentligt av genomförandet av projekt Danvikslösen och flyttning av Värmdöleden in genom Henriksdalsberget. Planområdet kommer att vara utsatt för buller från trafiken på omkringliggande trafikleder, dock klarar bostäderna i Lugnet bullerkraven även med Värmdöleden kvar i nuvarande läge. Bullerskyddsåtgärder är nödvändiga för att riktvärden för inomhusmiljön ska klaras. Att åtgärderna genomförs säkerställs genom planbestämmelse. Danvikslösens byggskede har beräknats till ca 6

års tid, och kräver omfattande vägomläggningar och provisorier. För att begränsa bullret under byggtiden kommer en bullerskärm att uppföras. När projekt Danvikslösen genomförs och Värmdöleden flyttas in i tunnel förbättras ljudnivån väsentligt.

Markföreningar kommer att åtgärdas och miljömål för hantering av förorenad mark tillgodoses därmed. I Lugnetviken byggs ett trädäck med vistelseytor och planteringar vilket innebär en förbättring av områdets grönstruktur och närrecreation. Närheten till Nackareservatet och till ekparken på Sickla Udde medför god tillgång till större park- och grönområden.

Ekonomi

Kontoret redovisar de ekonomiska förutsättningarna för projektet, dels med en exploateringskalkyl, dels med de budgetmässiga konsekvenserna.

GFN har 2004-08-17 godkänt ett delgenomförandebeslut för Lugnet för att möjliggöra förberedelsearbeten i form av marksanering och projektering så att tidplanen för projektet hålls. Delgenomförandebeslutet omfattade utgifter för utredningar och projektering om totalt 47 mnkr. I exploaterings- och investeringskalkylerna nedan inkluderas dessa utgifter/kostnader.

Exploateringskalkyl, prisnivå 2005 (tkr)

Utgifter (-)	
Markförvärv	-56 000
Utredning & projektering, allmän plats	-17 000
Iordningställande av mark (inkl. grundl.bidrag)	-63 000
Anläggningsarbeten, allmän plats	-200 000
Övrigt, allmän plats	-37 000
Summa utgifter	-373 000
Inkomster	
Avgäldsunderlag	255 000
Övrigt	24 000
Summa inkomster	279 000
Sammanställning	
Resultat	-94 000
Resultat per ekvivalent lägenhet ^[1]	-150
Markanläggningsutgift per ekvivalent lägenhet	360
Exploateringsgrad	1,5

De sammanlagda utgifterna beräknas till ca 373 mnkr, varav 68 mnkr är upparbetat (inklusive markförvärv om 56). Stadens utgifter utgörs huvudsakligen av exploateringsutgifter, vilket avser utgifter för utredning, projektering, markförvärv, sanering, omläggning av ledningar, anläggning av huvud- och lokalator, anslutningsavgifter, fastighetsbildning samt parkanläggningar.

Marken kommer att upplåtas med tomträtt. Inkomsterna beräknas till ca 279 mnkr, varav huvuddelen utgörs av det markvärde (avgäldsunderlag) som skapas genom planläggningen.

De dåliga grundförhållanden som råder inom området innebär stora utgifter för grundförstärkande åtgärder. Större delen av gatorna och ledningarna kommer att förstärkas med påldäck. Staden kommer att utge viss ersättning till byggherrar på grund av extraordinära grundläggningsförhållanden.

Enligt exploateringskalkylen ger inkomster minus utgifter ett netto om ca -94 mnkr, vilket motsvarar ett underskott om ca 150 000 kr/ekvivalent lägenhet. Se exploateringskalkyl ovan. Planens ekonomiska utfall ligger i nivå med genomsnittet för exploatering inom stadsdelen.

Från "miljömiljarden" har beviljats medel om 33,5 mnkr för marksaneringen i Lugnet. I exploateringskalkylen ovan ingår dessa 33,5 mnkr i posten iordningsställande av mark (26 mnkr) samt anläggningsarbeten (7,5 mnkr).

Budgetkonsekvenser

Investeringsbudget

Investeringsutgifterna för genomförandet beräknas till ca 386 mnkr och investeringsinkomsterna till ca 24 mnkr i löpande prisnivå. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

Mnkr	Ack t.o.m. 2004	2005	2006	2007	2008	Senare	Totalt
Utgifter (-)	-63,4	-75,5	-133,1	-88,9	-25,3	0	-386,2
Inkomster (exkl. försäljning)	0	2,5	10,0	11,5	0	0	24,0
Nettoutgift (-) /-inkomst	-63,4	-73,0	-123,1	-77,4	-25,3	0	-362,2
Försäljningsinkomst							0

Stadens utgifter/inkomster för exploatering finansieras via gatu- och fastighetsnämndens investeringsbudget och medel finns upptagna i nämndens budget 2005 och förslag till budget 2006 med inriktning för 2007-2008. De redovisade utgifterna i förslag till budget 2006 med inriktning 2007-2008 uppgår till netto 332 mnkr jämfört med de nu redovisade 362 mnkr. Avvikelsen beror principiellt på bättre kalkylunderlag, samt att fortsatt projektering av mer detaljerat underlag avseende grundläggning, Lugneterrassens utformning och omfattningen av muddringen, medfört ökade utgifter. Kontoret bedömer att de ökade medelsbehovet kan inrymmas i budgeterade planeringsnivåer.

Investeringskostnader för fjärrvärme och elutbyggnader finansieras via Fortum Värme, respektive Fortum Distributions budget. Investeringar i vatten- och

avloppssystem, inklusive våtmarksanläggningen, finansieras via Stockholm Vattens budget. Sopsuganläggningen finansieras gemensamt av byggherrarna.

Driftbudget

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom gatu- och fastighetsnämndens ansvarsområde beräknas efter genomförandet uppgå till ca 500 000 kr per år. För Katarina-Sofias stadsdelsnämnd beräknas drift- och underhållskostnaderna uppgå till ca 500 000 kr per år. Kapitalkostnaderna^[2] beräknas uppgå till ca 24 mnkr per år och intäkterna för tomträttsavgälder beräknas till ca 9 mnkr per år. Samråd med stadsdelsförvaltningen, drift- och underhållsbyrån samt tillgänglighetsprojektet har skett bl.a. i samband med granskning av programhandling och systemhandling.

Kostnad/intäkt per år	Mnkr/tkr
Drift och underhåll GFN	-0,5
Kapitalkostnad	
-ränta	-17,0
-avskrivning	-7,4
Tomträttsavgäld	9,6
Drift och underhåll SDN	-0,5

Risker och osäkerhetsfaktorer

De dåliga grundförhållanden som råder inom området innebär stora utgifter för grundförstärkande åtgärder. Större delen av gatorna och ledningarna kommer att grundläggas med betongdäck på stålrorspålar. Variationer i råvarupriset för stål, som stigit kraftigt under 2004, medför att uppskattade utgifter för stålrorspålar är osäkra. De dåliga grundförhållandena medför även att anläggningsarbetena inom området noggrant måste samordnas för att förhindra att oförutsedda provisorier kommer att krävas som skydd för och förstärkning av befintliga anläggningar. Detta medför osäkerhet i kalkylen.

Omfattningen av muddringsarbetet i Lugnetviken är svårbedömt. Botten utgörs av lösa jordlager av gytta och lera, vilket bland annat innebär att mängden muddermassor är svåra att uppskatta. Omfattning och metod för muddringsarbetet kommer att utredas vidare i miljödom och i detaljprojekteringen.

Saneringsarbetet påbörjades under hösten 2004 och utförs etappvis för att vara helt klart till sommaren 2005. Trots att den första etappen av saneringen färdigställts och omfattande miljötekniska markundersökningar utförts så är det svårt att bedöma saneringsbehov och att fastställa mängden förorenad jord för de delar som återstår att sanera. Det innebär att det fortfarande finns en ekonomisk osäkerhet kring uppskattade utgifter för att sanera förorenad mark. Det gäller även de förorenade massorna som ska omhändertas i samband med muddringen i Lugnetviken.

SL saknar beslut och budgeterade medel för tvärbanans fortsatta dragning till Slussen. Det medför att avtal mellan Staden och SL, avseende genomförande av spårutbyggnaden i Lugnet, saknas. Systemhandling för Lugnet har översänds till SL för granskning och möjlighet till synpunkter.

Kontorets synpunkter och förslag

Detaljplanen för Lugnet är en del av utbyggnaden av Hammarby Sjöstad. Planens genomförande medför att stadens mål om att nya bostäder ska tillkomma på redan exploaterad mark uppfylls när det gamla hamn- och industriområdet omvandlas till ett bostadsområde med lokaler för kulturella och kommersiella verksamheter samt park.

Enligt exploateringskalkylen ger inkomster minus utgifter ett netto om ca -94 mnkr, vilket motsvarar ett underskott om ca 150 000 kr/ekvivalent lägenhet. Planens ekonomiska utfall ligger i nivå med genomsnittet för exploatering inom stadsdelen.

Kontoret föreslår att nämnden godkänner investeringsutgifter om 386 mnkr och investeringsinkomster om 24 mnkr samt fattar genomförandebeslut om projektet.

^[1] Med ekvivalent lägenhet avses den sammanlagt tillkommande ytan (BTA) för bostäder, kommersiella lokaler etc. dividerat med 100 (en lägenhet motsvarar 100 m² BTA).

^[2] Kapitalkostnaderna (ränta på markanläggning) minskar successivt åren framöver i takt med avskrivningen

REMISSER

Ärendet har för synpunkter remitterats till stadsledningskontoret.

Stadsledningskontorets tjänsteutlåtande, daterat 31 mars 2005, har i huvudsak följande lydelse.

Stadsledningskontorets synpunkter

Initiativ, avtal och beslut

Liksom i flertalet andra exploateringsprojekt har staden tagit initiativ till stadsomvandlingen och inköpt mark för kommande bostadsbyggande. Stadsledningskontoret anser att detta kan vara en kostnadsdrivande modell eftersom staden härigenom bär det yttersta ansvaret för att området bebyggs och utformas så att det blir ett attraktivt område.

Trots att all mark i Lugnets etapp 1 upplåts med tomträtt kommer exploateringsavtal att tecknas för varje fastighet. Enligt uppgift kommer avtalen inte att innehålla några garantier från stadens sida om vad staden avser utföra inom området – en

försiktighetsåtgärd som stadsledningskontoret uppskattar. Staden har dock självfallet intentionen att området får en fungerande infrastruktur.

Lugnetområdet har redovisats i GFN ett flertal gånger - såväl i lägesredovisningar för hela Hammarby Sjöstad som i separata ärenden.

Nämnden gjorde i december 2002 markanvisning till de fyra byggherrarna. Samtidigt fattades inriktningsbeslut och gjordes planbeställning. I det ärendet lades fokus på hur marken skall fördelas och redovisningen av ekonomiska m.fl. konsekvenser var mycket översiktlig. Stadsledningskontoret anser att beslutsunderlaget då borde ha varit mer utförligt och utformats enligt gällande anvisningar för investeringar av strategisk vikt.

I det nu aktuella ärendet om genomförandebeslut beaktas dessa anvisningar på ett bättre sätt. På stadsledningskontorets initiativ har ärendet kompletterats med en kassaflödesbaserad nuvärdeskalkyl inklusive nuvärdesberäkning (se nedan).

Om områdets förutsättningar och alternativa lösningar

Grundförutsättningarna i Hammarby Sjöstad är extra besvärliga i Lugnetområdet, där marken består av gamla tipprester på sjöbotten och där tidigare småindustri förorenat marken. Utgifterna för marksanering och grundförstärkningsåtgärder beräknas bli stora.

GFN har påtalat att prisökningen för stålörspålar fördyrar exploateringen. Enligt vad stadsledningskontoret erfarit finns dock inga bra alternativ. Betongpålar kan inte användas eftersom marken innehåller stora stenblock.

Beträffande marksaneringen i Lugnetterassen har studerats flera alternativ. För stadsledningskontoret har berättats att man av tekniska skäl valt en något enklare lösning. Muddrings- och saneringsarbetet avses bli så litet som möjligt.

Stadsledningskontoret konstaterar att GFN försöker finna alternativa lösningar så att effekten av de dåliga grundförhållandena begränsas så mycket som möjligt. När det gäller gatuytor, parkvägar och parkytor har dock inte studerats någon alternativ standard. Dessa ytor planeras utformas enligt samma standard som i övriga delar av Hammarby Sjöstad.

Ekonomiska förutsättningar

I stadens budget 2005 anges att beslutsunderlagen för investeringar fortsättningsvis ska kompletteras med tydligare kostnads-/intäktsanalyser som bl.a. redovisar investeringarnas nettonuvärde. Gatu- och fastighetskontoret har på stadsledningskontorets begäran tagit fram en sådan kalkyl.

De totala investeringsutgifterna, inklusive de av GFN 2004 beslutade arbetena om 47 mnkr (för marksanering), beräknas till ca 386 mnkr. Därav har t.o.m. 2004 nedlagts ca 63,5 mnkr, varav 50,7 mnkr för markförvärv. Efter att GFN behandlade ärendet har projektledningen justerat utgiftsfördelningen mellan åren (viss tidigareläggning), vilket beaktats i den nu upprättade investeringskalkylen.

Efter avdrag för ersättningar från ledningsdragare för el och va m.m. beräknas nettoinvesteringsutgifterna till ca 362 mnkr. Tomträttsavgälder från bostadsrätts- och hyresrättslägenheter samt upplåtelsen för förskolelokalen beräknas inbringa ca 9 mnkr per år (dock något lägre de första åren).

Driftkostnaderna beräknas för GFN:s del till ca 0,2 mnkr per år fr.o.m. 2008 och med ca 0,5-0,6 mnkr per år efter 2011 samt för Katarina-Sofia stadsdelsnämnd (renhållning, vinterväghållning och parkskötsel) till ca 0,5-0,6 mnkr per år fr.o.m. 2009 (men bara 0,3 mnkr 2008). Kapitaltjänstkostnaderna beräknas som högst uppgå till ca 24 mnkr per år (2008) men därefter successivt sjunka.

Nettonuvärdet av utgifter/inkomster (inklusive driftkostnader och tomträttsavgälder) fr.o.m. 2005 beräknas uppgå till ca -149 mnkr. Utöver de nu aktuella investeringsutgifterna om ca 322 mnkr tillkommer redan nedlagda utgifter om 63,5 mnkr.

Det framräknade nettonuvärdet motsvarar ca -229 tkr per ekvivalent lägenhet jämfört med -150 tkr per lägenhet i exploateringsunderskott som redovisats av GFN. Beräkningarna är dock inte jämförbara eftersom GFN:s uppgift har framtagits utan att beakta årliga driftkostnader och inte heller tar hänsyn till kostnadsutvecklingen och tidens påverkan på pengars värde.

Ett annat nyckeltal är exploateringsutgifter (netto) per ekvivalent lägenhet och för Lugnet etapp 1 beräknas detta värde till ca -555 tkr. Enligt uppgift brukar detta värde ligga på mellan 400-500 tkr i innerstaden. Att Lugnetområdet hamnar så högt kan förklaras av de mycket besvärliga grundförhållandena.

Risker och osäkerhetsfaktorer

I gatu- och fastighetskontorets tjänsteutlåtande påvisas flera risker och osäkerhetsmoment som bör beaktas. Stadsledningskontoret vill nedan illustrera hur resultatet påverkas om förutsättningarna för exploateringen ändras.

Problem med **tekniska förutsättningar** kan t.ex. uppkomma i form av extraordinära kostnader för grundläggning, marksanering och muddring. Om investeringsutgifterna ökar med 10 % kommer det ovan redovisade nettonuvärdet (för kommande utgifter/inkomster) ca -149 mnkr att öka till ca -180 mnkr. Nettoexploateringsutgiften (under hela investeringsperioden) per ekvivalent lägenhet skulle i så fall öka från -555 tkr till ca -600 tkr. Det bör emellertid nämnas att i GFN:s kalkyl lagts in en reserv om ca 30 mnkr för oförutsedda kostnadsökningar.

Oklarheter i de **ekonomiska förutsättningarna** kan bl.a. vara osäkerheten om indexförändringar. Ifall kostnadsutvecklingen inom anläggningsmarknaden förändras med 1 % påverkas nettonuvärdet med ca -16 mnkr, vilket får anses vara av relativt liten betydelse i detta sammanhang.

Osäkerheten i **tidsplanen** kan bl.a. handla om att detaljplaner kan komma att överklagas och att miljödöm för arbeten i Lugnetterassen kan dra ut på tiden. Vidare saknas ännu avtal med SL om tvärbanans fortsatta dragning till Slussen. Det kommer

att bli nödvändigt att göra flera trafikomläggningar, men enligt gatu- och fastighetskontoret beräknas trafikföringen kunna ordnas.

I detta komplicerade exploateringsprojekt finns många inblandade aktörer och det kan därför finnas risker för oklarheter i **organisationen**. Enligt GFN kommer man att behöva lägga stor vikt vid samordning av de fyra byggherrarnas anläggningsarbeten för att undvika dyra provisorier. Stadsledningskontoret anser att ansvarsfördelningen måste klargöras i varje del av utbyggnadsprocessen för att undvika missförstånd, så att tvistigheter inte uppstår om vem som skall se till att åtgärder vidtas och om vem som bär det ekonomiska ansvaret.

Samlad bedömning

Stadsledningskontoret anser att den nu aktuella etappen av Lugnets exploatering är en viktig etapp i stadsomvandlingen av Hammarby Sjöstad. Det ekonomiska resultatet framstår dock knappast som fördelaktigt, vilket inte är så förvånande då de besvärliga grundförhållandena i området varit kända.

Samtidigt inger kostnadsutvecklingen för stadsomvandlingen oro. Exploateringskostnaderna per lägenhet har i stort sett dubblats på 5-6 år. Det finns därför skäl att noga styra investeringsprojekten för att reducera resultatunderskotten så mycket som möjligt. Detta är inte minst viktigt i det nu aktuella Lugnetprojektet.

Stadsledningskontoret har gjort några alternativa beräkningar för Lugnet vid olika scenarior. Om marken för bostadsrättslägenheter säljs istället för upplåts med tomträtt beräknas detta innebära en reduktion av resultatunderskottet med ca 50 %. Ifall bostadsrättsfastigheterna på grund av pågående rättsprövning ska upplåtas till samma villkor som hyresrättsfastigheter kan detta medföra en ökning av resultatunderskottet med ca 15 %. Stadsledningskontoret anser att detta bör beaktas i planeringen av den fortsatta stadsomvandlingen.

Stadsledningskontoret anser att exploateringen i Lugnet är ett värdefullt tillskott i bostadsbyggandet och tillstyrker därför att kommunfullmäktige beslutar att investeringen får genomföras på sätt som framgår i detta ärende. Stadsledningskontoret förutsätter därvid att exploateringen finansieras i beslutad och kommande investeringsplaner för GFN och att driftkonsekvenserna kommer att inrymmas i kommande budgetramar för GFN respektive Katarina-Sofias stadsdelsnämnd.