

Kontaktperson
Martin Skillbäck
Hammarby Sjöstad
Telefon: 08-508 262 76
martin.skillback@mk.stockholm.se

Till
Marknämnden 2006-04-27

Kompletterande inriktningsbeslut för projekt Henriksdalshamnen etapp I, Hammarby Sjöstad mm

Förslag till beslut

Marknämnden godkänner för sin del fortsatt utredning av förutsättningarna för exploatering av Henriksdalshamnen samt föreslår att kommunfullmäktige godkänner projektet.

Marknämnden godkänner investeringsutgifter avseende bl a marksanering, ledningsflytt mm om 40 Mnr (delgenomförandebeslut) och ger kontoret i uppdrag att teckna erforderliga avtal.

Göran Långsved

Lars Fränne

Sammanfattning

Henriksdalshamnen är ett av de större återstående utbyggnadsområdena i Hammarby Sjöstad. Området föreslås i en första etapp bebyggas med ca 900 lägenheter. Marknämnde tog 2005-06-23 inriktningsbeslut för projektet i samband med redovisning av resultatet av en markanvisningstävling. Kontoret kompletterar i detta ärende det ekonomiska utfallet för staden med en mer fyllig redovisning av stadens exploateringskostnader.

Markanvisningar är gjorda till 11 byggherrar. Detaljplanearbetet är påbörjat och planen väntas skickas ut på samråd och remiss i maj i år. Stadens åtaganden för genomförandet omfattar bl a evakuering av arrendatorer, rivning av bebyggelse, marksanering, anläggningsarbeten för kajer och påldäck samt finplanering av allmän platsmark. Av dessa arbeten är i huvudsak endast avtal om evakuering av samtliga arrendatorer klara.

Kontoret bedömer att detaljplanen kan vinna laga kraft under hösten 2007. Första inflyttning kan ske våren 2009.

En exploateringskalkyl för området anger utgifter för staden om ca 800 Mnkr och inkomster om ca 683 Mnkr. På inkomstsidan finns en post om ca 235 Mnkr vilket utgör kapitaliserad tomträttsavgäld utöver ordinarie avgäld. Detta avser bostadsrättsfastigheterna och är ett resultat av ovannämnda markanvisningstävling. Underskottet per lägenhet blir ca 130.000 kronor, vilket får betraktas som acceptabelt m h t projektets svårighetsgrad.

De totala drift- och underhållskostnaderna för trafiknämnden och för Katarina-Sofia stadsdelsnämnd uppskattas till ca 1,6 Mnkr/år. En investeringsanalys enligt nuvärdesmetoden redovisar ett negativt nettonuvärde om 182 Mnkr eller ca 200.000 kronor per ekvivalent lägenhet.

Kontoret anser att projektets ekonomi är godtagbar och föreslår att marknämnden godkänner fortsatt utredning av förutsättningarna för projektet. Ärendet skall även redovisas för kommunfullmäktige.

Vissa förberedande arbeten, t ex marksanering av del av området, flyttning av en dagvattenledning, samt viss projektering bör genomföras tidigt för att bostadsproduktionen i Sjöstaden skall kunna hålla en jämn och hög takt. Kontoret föreslår att dessa arbeten, kostnadsuppskattade till ca 40 Mnkr, görs under 2006.

Bakgrund

Utbyggnaden av Hammarby Sjöstad följer ”Program för detaljplaneläggning”, 1996-06-10. För delområdet Henriksdalshamnen redovisas en huvudsaklig markanvändning för bostäder. Gränser och belägenhet för den första utbyggnadsetappen framgår nedan

Området utgörs av f d sjöbotten som torrlades i samband med sänkningen av Hammarby Sjö under 1920-talet. Henriksdalshamnen nyttjas idag för bl a försäljning av byggvaror och båtklubsverksamhet. Tidigare har varvsverksamhet varit förlagd till området. Staden äger all mark inom Henriksdals-hamnen. Några verksamheter och arrendatorer har redan flyttat från området. Den störste kvarvarande arrendatorn är Södermalms Trä, som väntas avflytta försommaren 2007.

Utbyggnaden av Henriksdalshamnen är delvis sammanlänkat med projekt Danvikslösen, vilket drivs gemensamt av Stockholms stad, Nacka kommun och Landstinget. I korthet innebär projektet att Värmdövägen ges en ny tunnelsträckning genom Henriksdalsberget. Vidare avses Tvärbanan förlängas till Slussen via en tunnel under Danvikskanalen.

Danvikslösen innebär även att Saltsjöbanan länkas samman med Tvärbanan vid Lugnet. Banan förläggs till Värmdövägens nuvarande läge och byggs, som ovan nämnts, vidare till Slussen.

Det finns idag ingen slutlig överenskommelse med Landstinget och Nacka kommun om Danvikslösen men Henriksdalshamnens första etapp om ca 900 lägenheter kan byggas oavsett detta. Etapp II, som innehåller ca 400 lägenheter, kan byggas när Värmdövägens permanenta tunnelförläggning är klar. Då kan även Danvikstulls centrum och resterande delar av Lugnet bebyggas med ytterligare ca 1.000 lägenheter.

Tidigare beslut

Förvärv av fastigheten Mejeristen 1 för genomförande av evakuering av Södermalms Trävaru AB från Henriksdalshamnen. Delgenomförandebeslut. (KF 2004-11-22).

Förvärv av fastigheten Mejeristen 1 för genomförande av evakuering av Södermalms Trävaru AB från Henriksdalshamnen. Reviderat delgenomförandebeslut. (Gfn 2005-01-25).

Henriksdalshamnen, etapp I, Hammarby Sjöstad. Inriktningsbeslut och markanvisningar. (Mn 2005-06-23).

Inriktnings- och genomförandebeslut angående åtgärder mot lukt mm vid Henriksdals avloppsreningsverk (Mn 2005-09-22)

I detta ärende redovisades resultatet av den markanvisningstävling kontoret genomfört för området. Sammanlagt föreslogs markanvisning av 16 tomter till 10 byggherrar. Markanvisningarna framgår av **bilaga 1**. I tävlingen fick byggherrarna lämna anbud på tomträttsavgälden för de första 10 åren (bostadsrätter). Mervärdet av de första 10 årens avgäld uppgår till ca 235 M nkr. Med mervärdet avses den kapitaliserade avgälden utöver normal avgäld om 205 kr/m². Kontoret utlovade en fylligare redovisning av stadens kostnader för projektet. Det nu aktuella ärendet handlar främst om detta. Vidare redovisas vilka tidiga insatser som krävs för genomförandet.

Markanvisning inom projekt Henriksdalshamnen etapp I, Hammarby Sjöstad (Mn 2006-03-09).

I detta ärende utökades etapp I med ytterligare en byggrätt om ca 80 lägenheter, vilken markanvisades till Byggnadsaktiebolag Abacus.

Detaljplan

Stadsbyggnadskontoret, markkontoret och de 11 byggherrarna tar f n fram underlag för detaljplanen. Kontoret räknar med att planen kan skickas ut på samrådsremiss i maj i år. Detaljplaneskissen (bilaga 1) följer i huvudsak de intentioner som fanns i den programskiss som redovisades för marknämnden i samband med ärendet angående markanvisningar. Den enda skillnaden av betydelse är den utökning av planområdet som blir följden av markanvisningen om ytterligare ca 80 lägenheter till Abacus.

Förutom ca 900 lägenheter kommer planförslaget att innehålla 4 daghemsavdelningar, lokal er och 450 garage- och parkeringsplatser motsvarande ca 0,5 p-plats per lägenhet. Totalt parkeringstal inklusive markparkering ger ca 0,6, vilket är något under behovet. Fler garageplatser ryms dock inte eftersom det är mindre lämpligt att bygga under grundvattennivån

Genomförande

Nedan redovisas stadens normala åtaganden i exploateringsprocessen samt de som är specifika för projekt Henriksdalshamnen.

Markåtkomst och evakuering

Staden äger all mark inom planområdet. Avtal om evakuering har träffats med samtliga arrendatorer/tomträttshavare.

Rivning och marksanering

Vissa byggnader i södra delen av området har rivits allteftersom arrendatorerna har avflyttat. Rivning av byggnader tillhöriga Södermalms Trä sker omedelbart efter det bolaget lämnat sina områden försommaren 2007.

Hela planområdet är beläget på utfylld mark. Fyllnadsmassorna och den verksamhet som funnits här; småindustri, varv, båtuppläggning mm innebär förekomst av markföroreningar. De undersökningar som utförts pekar på ett saneringsbehov av ungefär samma omfattning som för det intilliggande planområdet Lugnet. I likhet med övriga utbyggnadsområden inom Sjöstaden skall staden svara för och bekosta saneringen.

Ledningsflyttning

En stor dagvattenledning som främst avvattnar Hammarby Fabriksväg och andra områden inom Nacka kommun passerar planområdet och mynnar i Hammarby Sjö. Ledningen avses läggas om och ledas till Svindersviken. Avtal om ledningsflytt skall träffas med Nacka kommun och Vägverket.

Grundläggningsbidrag

Merparten av planområdet har dåliga grundförhållanden. I markanvisningsavtalen har dock fastslagits att grundläggningsbidrag ej skall utgå. I avtalen föreskrivs att staden har samordningsansvaret för all pålning i området, dvs även inom kvartersmark.

Stadens anläggningar

Detaljplanen förutsätter en mycket omfattande utbyggnad av kajkonstruktioner. Totalt beräknas ca 11.000 m² kaj anläggas. Detta motsvarar nästan 600 längdmeter. Dåliga grundförhållanden och förorenade sediment innebär att kajerna troligtvis anläggs som pådäckskonstruktioner.

En stor del av lokalgatorna föreslås också anläggas på påldäck av samma typ som inom Lugnet-området.

Vid finplaneringen av området kommer kajgatorna och lokalgatorna att ställas i ordning. Nedsänkta gångbryggor kommer att anläggas på en stor del av kajerna. Ett hamntorg med plats för småbåtar och färjeläge anläggs i områdets sydvästra del. Planområdets enda park förläggs till områdets norra del mot Danviksklippan.

Värmdövägen

Värmdövägen skall, i avvaktan på den slutliga lösningen, förses med utökat bullerplank samt sidjusteras för att förbättra bullersituationen i området.

Tidplan

Kontoret bedömer att detaljplanen kan vinna laga kraft hösten 2007. Vissa arbeten bör dock utföras innan dess, t ex den flytt av dagvattenledning samt marksanering inom den del av området som är åtkomlig redan nu. Det finns också ett starkt önskemål att påbörja kajarbetena tidigt. Anledningen är att dessa arbeten ligger först i byggprocessen och är mycket tidskrävande. De formella beslut som krävs är dels upphävande av nu gällande detaljplan, som ej tillåter byggande i vattnet, dels miljödom. Kontorets förhoppning är att dessa förutsättningar kan uppfyllas under 2006. Om så sker kan byggstart för kajarbetena ske i början av 2007. Byggstart för husbyggnadsarbetena väntas då kunna ske under andra halvåret 2007. Första inflyttning kan ske våren 2009.

Nästa beslutstillfälle för marknämnden infaller vid samrådsremissen, preliminärt i juni i år. Kontorets målsättning är att redovisa principen för exploateringsöverenskommelser med de blivande tomträttshavarna vid samma tillfälle.

Ekonomi

Resultat av exploateringskalkyl

Nedan redovisas resultatet av en exploateringskalkyl för planområdet i prisnivå 2006-04 -01:

Utgifter	Mnkr
Iordningsställande av kvartersmark	329
"- allmänplats mark	473
Summa utgifter	Ca 800
Inkomster	Mnkr
Markförsäljning, förskottsavgäld mm	283
Avgäldsunderlag	400
Summa inkomster	Ca 683
Sammanställning	
Resultat (Mnkr)	-117
Resultat per ekvivalent lägenhet (kr)	-130 000

Markanläggning utgift per ekv lgh (kr)	517 000
Exploateringsgrad	2,6-2,8

Några av de större utgiftsposterna redovisas nedan:

Aktivitet	Mnkr
Evakuering	171
Anläggning av kajer och gatudäck	140
Del av kostnad för ombyggnad av Henriksdals Reningsverk samt del av kostnad för ledningsflytt	85
Marksanering	35

Utgifterna för evakuering är i huvudsak fasta eftersom de är avtalsbundna och till stor del redan erlagda.

Avtalet med Stockholm Vatten angående ombyggnad av reningsverket är för närvarande under ny diskussion, vilket eventuellt kan innebära andra lösningar. I bästa fall kan stadens utgifter reduceras. Till dess vidare förutsätts att ombyggnadsarbetena genomförs.

Utgifterna för marksanering samt anläggande av kajer och gatudäck har uppskattats bl a genom erfarenhetsåterföring av liknande arbeten som utförts i Hammarby Sjöstad.

Ca 171 Mnkr är redan nedlagt i projektet. Av dessa är kostnader för evakuering, enligt tidigare delgenomförandebeslut, helt dominerande.

Vad gäller inkomsterna har kontoret genom den anbudstävling som föregick markanvisningarna tillförsäkrat staden en extra inkomst om ca 235 Mnkr. Denna inkomst tillfaller staden som en kapitaliserad tomträttsavgäld för bostadsrättsfastigheterna utöver gällande tomträttsavgäld. Tilläggsavgälden är möjliga att ta ut på grund av projektets goda läge. Som framgår av exploateringskalkylen är det också angeläget för staden att öka inkomsterna för att reducera stadens underskott i projektet.

Budgetkonsekvenser

Investeringsbudget

Investeringsutgifterna för genomförandet beräknas till ca 880 Mnkr i löpande prisnivå. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedan:

Mnkr	Ack t o m 2005	2006	2007	2008	2009	Senare	Totalt
Utgifter (-)	-171	-135	-254	-176	-52	-92	-880
Inkomster (exkl. försäljning)					11		11

Nettoutgift (-) /- inkomst	-171	- 135	-254	-176	-41	-92	-869
Försäljningsinkomst	45						

Stadens utgifter/inkomster för exploatering bedöms kunna finansieras via marknämndens investeringsbudget för åren 2006-2009. Medel skall beaktas i nämndens kommande budgetarbete.

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens ansvarsområde beräknas efter genomförandet uppgå till ca 0,8 Mnkr/år. För Katarina-Sofia stadsdelsnämnd beräknas drift- och underhållskostnaderna uppgå till ca 0,8 Mnkr/år. Kapitalkostnaderna för marknämnden beräknas uppgå till ca 49 Mnkr det första året och minskar därefter något genom avskrivningar. Intäkterna för tomträttsavgälder beräknas till ca 15 Mnkr/år

Resultat av investeringsanalys enligt nuvärdesmetoden

Kommunstyrelsen beslutade 2005-10-26 om delvis ändrade regler i syfte att förbättra styrningen av stadens investeringsverksamhet. Detta innebär bl a att det ekonomiska nuvärdet av aktuella investeringar som avses genomföras skall beräknas och redovisas till kommunfullmäktige i anslutning till genomförandebeslut om 50 Mnkr och inriktningsbeslut över 300 Mnkr. Kontoret har upprättat en nuvärdeskalkyl där hänsyn tas till kommande utgifter, inkomster samt driftskonsekvenser fr o m 2006, totalt ca 709 Mnkr (**bilaga 2**). Nettonuvärdet 2006 av denna investering beräknas -182 Mnkr eller ca -200 tkr/ekvivalent lägenhet.

Slutsats

Projektets ekonomi är i stora drag jämförbar med övriga större delprojekt inom Sjöstaden. Underskottet per lägenhet om ca 130.000 kr får betraktas som acceptabelt m h t projektets svårighetsgrad.

Övriga konsekvenser av projektet

Projektets konsekvenser vad gäller miljö, tillgänglighet, påverkan på barn mm beskrevs i markanvisningsärendet till Marknämnden 2005-06-23. En mer fyllig genomgång kommer att göras i samråd med redovisning av detaljplaneremissen.

Samråd och information till andra förvaltningar

Kontoret informerar Katarina-Sofia stadsdelsförvaltning och övriga berörda förvaltningar kontinuerligt om projektet, bl a i det s k Sjöstadsrådet, där även Stadsledningskontoret är representerat.

Risker och osäkerhetsfaktorer

I ett så stort projekt som Henriksdalshamnen finns givetvis ett antal risker och osäkerhetsfaktorer. Bland dessa kan nämnas följande:

Så gott som hela planområdet har dåliga grundförhållanden. Detta påverkar stadens kostnader för pålade konstruktioner, dvs främst kajer och gatu däck. Val av påltyper påverkar anläggningskostnaderna i hög grad.

Markföreningar finns i hela området. De provtagningar som gjorts pekar på samma föreningsgrad som i det angränsande planområdet Lugnet. Den genomförda provtagningen ger dock endast en förenklad bild av föreningssituationen. Vid saneringsarbetet kan svårare föreningar än vad som antagits eller icke förutsedda konstruktioner komma i dagen med ökande kostnader som följd.

Tidplanen innehåller ett antal moment som är svåra att tidsbedöma. Bl a förutsätter projektet miljödom för kajarbetena. Tidsutdräkt en för att erhålla domen är svår att uppskatta. Denna beror bl a på Miljödomstolens arbetsbelastning och eventuella invändningar från sakägare.

Hittills har en omfattande ombyggnad av Henriksdals reningsverk förutsatts för att bli kvitt störande lukt från bl a hanteringen av röt slam. Enligt ett avtal mellan staden och Stockholm Vatten skall staden ersätta bolaget med 160 Mnkr för bolagets ombyggnadsarbeten. Kontoret och bolaget har dock nyligen återupptagit utredningsarbetet vad gäller luktstörningarna. I bästa fall kan ombyggnaden bli mindre än beräknat och de 85 Mnkr som belastar kalkylen för Henriksdals-hamnen kan minskas.

Delgenomförandebeslut

Kontoret anser det vara angeläget att påskynda genomförandet av projektet så att bostadsproduktionen kan hålla den jämna höga takt som hittills gällt för Sjöstaden. De förberedande arbeten som kan göras utan krav på planstöd bör därför genomföras snarast möjligt. Följande arbeten föreslås utföras under 2006:

Marksanering inom främst södra delen av området. De delar av planområdet som inte disponeras av Södermalms Trä är idag i huvudsak avrivna och därmed möjliga att sanera.

Projektering av kajkonstruktioner med sikte på byggstart i början av 2007.

Som tidigare nämnts förutsätts att en stor dagvattenledning genom området flyttas tidigt, helst redan under 2006. Ledningen avvattnar främst områden inom Nacka kommun och ett avtal skall träffas mellan staden, Nacka kommun och Vägverket angående huvudmannaskap, kostnadsfördelning mm. Totala kostnaden för ombyggnadsarbetena uppskattas till ca 22 Mnkr och skall fördelas mellan parterna. Kontoret föreslås få i uppdrag att teckna erforderligt avtal.

Den sammanlagda kostnaden för arbetena enligt ovan uppskattas till ca 40 Mnkr.

SLUT