

Utlåtande 2015: RI (Dnr 302-1477/2014)

**Överenskommelse om exploatering med försäljning
samt tomträtt, för bostäder, förskola samt
sopsugsterminal inom fastigheten Södra
Hammarbyhamnen 1:3 i Södra Hammarbyhamnen
kv. Lugnet 3 med NCC Boende AB samt AB
Stockholmshem
Genomförandebeslut**

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Exploateringsnämnden medges rätt att genomföra exploatering inom Södra Hammarbyhamnen 1:3 omfattande investeringsutgifter om 127,9 mnkr och investeringsinkomster om 12,6 mnkr. Utgifterna för år 2015 ska rymmas inom nämndens investeringsbudget. Utgifterna för kommande år behandlas i budget för år 2016.
2. Överenskommelsen om exploatering med försäljning av del av Södra Hammarbyhamnen 1:3 till NCC Boende AB för en preliminär försäljningsinkomst om ca 213,8 mnkr godkänns.
3. Exploateringsnämnden får i uppdrag att träffa erforderliga avtal.

Föredragande borgarrådet Karin Wanngård anför följande.

Ärendet

Exploateringsnämnden har gjort en framställan till kommunfullmäktige om att fatta beslut om exploatering och försäljning av mark i Södra Hammarbyhamnen.

I nordöstra Hammarby Sjöstad planeras för ca 1 400 lägenheter.

Förutsättningen för merparten av bostäderna är att infrastrukturen i området byggs om, bland annat att Värmdövägen leds i tunnel genom Henriksdalsberget. I avvaktan på att detta genomförs kan ca 230 lägenheter byggas i området mellan Kanalvägen, Vävar Johans Gata och Båtbyggargatan. All mark ägs av staden och området är idag tomställt i väntan på exploatering. I ärendet beslutas om exploatering för 230 bostäder, en förskola och en sopsugsterminal.

Den södra delen av området planeras säljas till NCC Boende AB för byggnation av ca 116 bostadsrättslägenheter. Överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark har upprättats med NCC Boende AB.

Den norra delen av området, ca 3500 m², avses upplåtas med tomträtt till AB Stockholms hem för byggnation av ca 113 hyreslägenheter samt en förskola omfattande 4 avdelningar. Bolaget ska även bygga den permanenta sopsugsterminal som ska betjäna östra Sjöstaden.

Beredning

Ärendet har initierats av exploateringsnämnden och remitterats till stadsledningskontoret.

Stadsledningskontoret anser att projektet bidrar till uppfyllelse av bostadsmålet och målsättningen att bygga en blandning av bostadsrätter och hyresrätter med bibehållen god projektekonomi.

Mina synpunkter

Hammarby Sjöstad har varit ett strategiskt stadsutvecklingsområde för Stockholm under nästan tjugo år. När stadsdelen är fullt utbyggd kommer den att rymma omkring 11 000 lägenheter och cirka 25 000 invånare. Hammarby Sjöstad är och har varit ett lyckat projekt i Stockholms stad och det har blivit uppmärksammat för att ligga i framkant avseende modern stadsplanering. Stadsdelen har på ett bra sätt illustrerat hur det är möjligt att koppla samman stadsdelar och att låta innerstadens täta stad växa utanför tullarna.

I nordöstra Hammarby Sjöstad planeras för 1 400 lägenheter. Flertalet av dessa är dock beroende av att infrastrukturen byggs om. I väntan på den angelägna ombyggnationen av infrastrukturen är det möjligt att bygga 230 nya

bostäder på stadens mark. I projektet föreslås cirka hälften bli hyresrätter, vilket stämmer väl överens med majoritetens prioriteringar för bostadsbyggandet. Vidare bidrar projektet till att en förskola kan byggas i ett område där behoven av förskoleplatser är stora.

Bilagor

1. Avtal om exploatering med överlåtelse av mark inom kv. Lugnet 3
2. Nuvärdeskalkyl
3. Tilläggsavtal

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

Reservation anfördes av borgarråden Anna König Jerlmyr och Cecilia Brinck (båda M) och borgarrådet Lotta Edholm (FP) enligt följande.

Vi föreslår att kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Exploateringsnämnden medges rätt att genomföra exploatering inom Södra Hammarbyhamnen 1:3 omfattande investeringsutgifter om 127,9 mnkr och investeringsinkomster om 12,6 mnkr. Utgifterna för 2015 ska rymmas inom nämndens investeringsbudget. Utgifterna för kommande år behandlas i budget för år 2016.
2. Överenskommelsen om exploatering med försäljning av del av Södra Hammarbyhamnen 1:3 till NCC Boende AB för en preliminär försäljningsinkomst om ca 213,8 mnkr godkänns. Exploateringsnämnden får i uppdrag att träffa erforderliga avtal.
3. Därutöver anføres följande.

Hammarby Sjöstad fortsätter att växa. Redan idag är skolsituationen hårt pressad i stadsdelen. Med anledning av denna exploatering och den kommande utveckling som nämns i ärendet vill vi ge exploateringsnämnden i uppdrag att planera för en skola till i området. Detta för att motverka underskottet av skolplatser och klara skolförsörjningen i den framtida nya byggnationen.

Kommunstyrelsen delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Exploateringsnämnden medges rätt att genomföra exploatering inom Södra Hammarbyhamnen 1:3 omfattande investeringsutgifter om 127,9

mnkr och investeringsinkomster om 12,6 mnkr. Utgifterna för år 2015 ska rymmas inom nämndens investeringsbudget. Utgifterna för kommande år behandlas i budget för år 2016.

2. Överenskommelsen om exploatering med försäljning av del av Södra Hammarbyhamnen 1:3 till NCC Boende AB för en preliminär försäljningsinkomst om ca 213,8 mnkr godkänns.
3. Exploateringsnämnden får i uppdrag att träffa erforderliga avtal.

Stockholm den

På kommunstyrelsens vägnar:
K A R I N W A N N G Å R D

Ulrika Gunnarsson

Remissammanställning

Ärendet

Överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark har upprättats med NCC Boende AB för byggnation av ca 116 bostadsrättslägenheter. Staden säljer ca 3500 m² av fastigheten Södra Hammarbyhamnen 1:3 till bolaget för en preliminär köpeskilling om 213,8 mnkr. Överenskommelse om exploatering med tomträttsupplåtelse har tecknats med AB Stockholmshem för byggnation av ca 113 hyreslägenheter samt en förskola omfattande 4 avdelningar. Bolaget ska även bygga den permanenta sopsugsterminal som ska betjäna östra Sjöstaden.

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till ca 127,9 mnkr. Utgifterna avser främst ombyggnad av gata, ledningsflyttar samt sopsugsterminalen. Investeringsanalysen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar ett positivt nettonuvärde om 102,0 mnkr motsvarande 426 000 kr/ekvivalent lägenhet. Exploateringsgraden uppgår till 3,23.

Projektet bidrar till uppfyllelse av bostadsmålet och målsättningen att bygga en blandning av bostadsrätter och hyresrätter med bibehållen god projektekonomi. Investeringsanalysen redovisar ett relativt högt positivt nettonuvärde per ekvivalent lägenhet, även om lönsamheten har sjunkit i jämförelse med inriktningsbeslutet. Det är bra att den permanenta sopsugsterminalen kommer på plats. Stadsledningskontoret noterar dock att staden under en relativt lång period kommer att ha en stor andel i samfällighetsföreningen. Om den fortsatta utbyggnaden av de ca 1 400 planerade lägenheterna i nordöstra Hammarby Sjöstad inte blir av riskerar staden uteblivna inkomster för sopsugsanläggningen.

Bakgrund

I nordöstra Hammarby Sjöstad planeras för ca 1 400 lägenheter. Förutsättningen för merparten av bostäderna är att infrastrukturen i området byggs om, bland annat att Värmdövägen leds i tunnel genom Henriksdalsberget. I avvaktan på att detta genomförs kan ca 230 lägenheter byggas i området mellan Kanalvägen, Vävar Johans Gata och Båtbyggargatan. All mark ägs av staden och området är idag tomställt i väntan på exploatering.

Exploateringen är angelägen med hänsyn till sophanteringen i området. Idag är lägenheterna i östra Hammarby Sjöstad anslutna till en provisorisk sopsugsterminal. Ursprungligen planerades en permanent terminal byggas i Henriksdalsberget i samband med genomförandet av infrastrukturumläggningen Danvikslösen. Eftersom genomförandet av

Danvikslösen förväntas dröja behöver behovet av den permanenta terminalen tillgodoses. Staden har i avtal med befintlig samfällighetsförening förbundit sig att bygga en ny fullvärdig sopsugsterminal.

Den södra delen av området planeras säljas till NCC Boende AB för byggnation av ca 116 bostadsrättslägenheter. Överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark har upprättats med NCC Boende AB. Staden säljer ca 3500 m² av fastigheten Södra Hammarbyhamnen 1:3 till bolaget för en preliminär köpeskillning om 213,8 mnkr. NCC Boende AB ska förvärva marken för ca 17 400 kr/m².

Den norra delen av området, ca 3500 m², avses upplåtas med tomträtt till AB Stockholmshem för byggnation av ca 113 hyreslägenheter samt en förskola omfattande 4 avdelningar. Bolaget ska även bygga den permanenta sopsugsterminal som ska betjäna östra Sjöstaden. När den nya sopsugsterminalen är färdigställd ska samtliga fastigheter som betjänas av anläggningen anslutas till samfällighetsföreningen och terminalen ska överlåtas till samfälligheten.

Staden avser att behålla andelar i samfällighetsföreningen för att kunna ansluta kommande exploateringsprojekt. Innan de ca 1400 planerade lägenheterna längs Henriksdalsberget kan anslutas kommer staden under en relativt lång period att ha en stor andel i samfällighetsföreningen. I det fall utbyggnaden av de ca 1400 lägenheterna inte blir av riskerar staden uteblivna inkomster för sopsugsanläggningen.

För att genomföra exploateringen krävs om- och nybyggnad av allmänna gator. Detta innebär stora investeringsutgifter då markförhållandena är dåliga. Det krävs även en omfattande och kostnadskrävande ledningsomläggning. De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till ca 127,9 mnkr. Utgifterna avser främst ombyggnad av gata inklusive ledningsflyttar samt sopsugsterminalen. Sopsugsterminalen är budgeterad till ca 29,0 mnkr. Inkomsterna beräknas till ca 12,6 mnkr, varav huvuddelen utgörs av ersättning för sopsugsterminalen.

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden beräknas efter genomförandet uppgå till ca 1,0 mnkr. Kapitalkostnaderna för exploateringsnämnden beräknas uppgå till ca 5,0 mnkr det första året. Intäkterna för tomträttsavgälder beräknas till ca 1,0 mnkr per år.

Projektets ekonomi har försämrats sedan inriktningsbeslutet, bland annat har investeringsutgifterna ökat på grund av sämre markförhållanden och behov av mer omfattande ledningsomläggningar än förväntat. Investeringsanalysen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar ett positivt nettonuvärde om

102,0 mnkr, jämfört med 160,0 mnkr i inriktningsbeslutet.
Exploateringsgraden uppgår till 3,23.

Exploateringsnämnden

Exploateringsnämnden beslutade vid sitt sammanträde den 25 september 2014 följande.

1. Exploateringsnämnden godkänner för sin del genomförandet av exploatering inom Södra Hammarbyhamnen 1:3 omfattande investeringsutgifter om 127,9 mnkr och investeringsinkomster om 12,6 mnkr samt föreslår att kommunfullmäktige godkänner genomförandet och ger exploateringsnämnden, genom exploateringskontoret, i uppdrag att genomföra projektet.
2. Exploateringsnämnden godkänner för sin del överenskommelse om exploatering med försäljning med NCC Boende AB samt överenskommelse om exploatering med tomträttsupplåtelse med AB Stockholmskem avseende del av Södra Hammarbyhamnen 1:3 samt föreslår att kommunfullmäktige godkänner försäljningen och ger exploateringsnämnden genom exploateringskontoret i uppdrag att träffa erforderliga avtal med en försäljningsinkomst om ca 213,8 mnkr enligt vad som anges i kontorets tjänsteutlåtande.

Exploateringskontoret tjänsteutlåtande daterat den 3 september 2014 har i huvudsak följande lydelse.

Sammanfattning

Överenskommelser om exploatering har upprättats med NCC Boende AB samt AB Stockholmskem. Enligt överenskommelserna säljer staden mark inom kv Lugnet 3 i östra Hammarby Sjöstad för uppförande av ca 116 bostadsrättslägenheter samt upplåter mark med tomträtt för uppförande av ca 113 hyreslägenheter. Köpeskillingen som inbringas vid försäljningen uppgår till ca 213,8 mnkr. Överenskommelserna innebär också byggnation av en förskola samt en stationär sopsugsterminal. Mot Båtbyggargatan skapas lokaler i bostadshusets bottenvåning.

Kvarteret blir den i dagsläget sista möjliga exploateringen i östra Hammarby Sjöstad. Det färdigställda kvarteret bidrar till ca 230 nya lägenheter, ny förskola, fullt utbyggt sopsugssystem samt en attraktiv östlig entré till Hammarby Sjöstad.

För att kunna genomföra exploateringen bygger exploateringskontoret om delar av de till kvarteret angränsande gatorna. Tillsammans med sopsugsterminalen utgör dessa

merparten av stadens investeringar i projektet.

Investeringsanalysen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar positivt nettonuvärde om 102 mnkr. De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 127,9 mnkr. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 175 %.

Försäljningsinkomster beräknas till 213,8 mnkr. Expertrådet har godkänt ärendet 2012-05-14.

Avstämning har skett med stadsledningskontoret.

Kontoret anser att överenskommelserna om exploatering samt de investeringar som krävs av staden för genomförandet är godtagbara för staden och att den fortsatta utvecklingen av kv Lugnet är positiv för Hammarby Sjöstad.

Bakgrund

Ca 1 400 lägenheter planeras byggas i nordöstra Hammarby Sjöstad. Förutsättningen för merparten av bostäderna är att infrastrukturen i området byggs om, bl a att Värmdövägen leds i tunnel genom Henriksdalsberget. I avvaktan på att detta genomförs kan ca 230 lägenheter byggas i området mellan Kanalvägen, Vävar Johans Gata och Båtbyggargatan. All mark ägs av staden och området är idag tomställt, sånär som på några parkeringsplatser, i väntan på exploatering.



1. Karta med projektet markerat

Exploateringen är även angelägen med hänsyn till sophanteringen i området. Idag är lägenheterna i östra Hammarby Sjöstad anslutna till en provisorisk sopsugsterminal belägen strax norr om projekt Lugnet 3. Ursprungligen planerades en permanent terminal att byggas i Henriksdalsberget i samband med genomförandet av infrastrukturumläggningen Danvikslösen. Eftersom Danvikslösen inte har genomförts och förväntas dröja behöver behovet av den permanenta terminalen lösas.

Staden har i avtal med befintlig sopsugssamfällighet förbundit sig att bygga en ny fullvärdig sopsugsterminal. Samfälligheten består idag av 6 anslutna fastigheter. Anläggningen betjänar därtill ytterligare 16 fastigheter där de som ej är anslutna till samfälligheten betalar en avgift till samfälligheten. När den nya sopsugsterminalen är färdigställd ska samtliga fastigheter som betjänas av anläggningen anslutas till samfällighetsföreningen. Den färdigställda terminalen ska i samband med detta överlåtas till samfälligheten. Staden avser dock behålla delar av ägandet i form av andelar i föreningen för att kunna ansluta kommande exploateringsprojekt.

Kvarteret är uppdelat mellan två byggherrar. Den norra delen av området avses upplåtas med tomträtt till AB Stockholms hem för byggnation av ca 113 hyreslägenheter. Bolaget ska även bygga den permanenta sopsugsterminalen för tre fraktioner som ska betjäna östra Sjöstad. Den södra delen av området planeras säljas till NCC Boende AB för byggnation av ca 116 bostadsrättslägenheter.

I anslutning till kvarteret planeras två nya parkeringsplatser för bilpool att upplåtas. Detta tillsammans med de befintliga ger totalt 4 bilpoolsplatser i direkt anslutning till kvarteret.

För att genomföra exploateringen krävs ombyggnation av den befintliga infrastrukturen. Ombyggnaden är komplicerad då den involverar många parter samt mycket viktig infrastruktur. Bland annat berörs delar av Nackas vatten- och avloppsförsörjning.



2. Ortofoto (över Stockholm stad) och karta (över Nacka kommun) med planområdets ungefärliga utbredning markerat med röd linje.

Tidigare beslut

- Exploateringsnämnden beslutade om markanvisningar samt inriktningsbeslut 2012-05-24
- Stadsbyggnadsnämnden har godkänt en start-pm för detaljplanläggning 2012-12-10.
- Delegationsbeslut för förlängning av markanvisningar 2014-05-27
- Stadsbyggnadskontoret planerar att ställa ut detaljplanen för granskning 2014-10-01 till 2014-10-29.

Överenskommelse om exploatering

Överenskommelser om exploatering och försäljning respektive tomträttsupplåtelse av mark har upprättats med NCC Boende AB respektive AB Stockholms hem.

Överenskommelserna (bilaga 1 och bilaga 2) innebär i huvudsak följande:

Överenskommelse – NCC Boende AB

- Staden säljer ca 3500 m² av fastigheten Södra Hammarbyhamnen 1:3 bolaget för en köpeskilling om 213,8 mnkr. Den preliminära värdegrundande arean är ca 11 700 m² ljus BTA (ca 116 bostadsrättslägenheter).
- Staden upplåter en servitutsrätt för bolagets sopsugsservisledning i Båbyggargatans gångbana.

- Staden ansöker om erforderlig fastighetsbildning vilken bekostas av bolaget.
- Bolaget svarar för eventuell marksanering inom fastigheten. Vid behov av sanering skall denna bekostas av staden.
- Staden bekostar och utför erforderlig ledningsflytt för detaljplanens genomförbarhet.
- Överenskommelsen är villkorad av att stadsbyggnadskontoret eller kommunfullmäktige antar ny detaljplan för kvarteret Lugnet 3 senast 2015-02-28 samt att exploateringsnämnden samt kommunfullmäktige godkänner förslag till genomförandebeslut senast 2015-02-28.
- Överenskommelse - AB Stockholmshem
- Staden upplåter med tomträtt ca 3500 m² av fastigheten Södra Hammarbyhamnen 1:3 till bolaget. Den preliminära värdegrundande arean är ca 10 750 m² ljus BTA (ca 113 hyresrättslägenheter samt en förskola omfattande 4 avdelningar). Bolaget skall även uppföra en sopsugsterminal i samarbete med staden.
- Staden ansöker om och bekostar erforderlig fastighetsbildning.
- Bolaget svarar för eventuell marksanering inom fastigheten. Vid behov av sanering skall denna bekostas av staden.
- Staden bekostar och utför erforderlig ledningsflytt för detaljplanens genomförbarhet.
- Överenskommelsen är villkorad av att stadsbyggnadskontoret eller kommunfullmäktige antar ny detaljplan för kvarteret Lugnet 3 senast 2015-02-28 samt att exploateringsnämnden samt kommunfullmäktige godkänner förslag till genomförandebeslut senast 2015-02-28.

Övriga avtal:

- Samarbetsavtal mellan staden och Stockholmshem AB för uppförande av sopsugsterminal.
 - Genomförandavtal mellan staden och Trafikverket för arbeten i slänt mot Sicklavägen.
 - Servitutsavtal för stadens gång- och cykelväg på Trafikverkets fastighet.
- Expertrådet har godkänt ärendet 2012-05-14 (dnr E2012-384-617).



3. Situationsplan över föreslagen bebyggelse och gårdsutformning. Illustration: Landskapslaget.

Ekonomiska konsekvenser för staden

NCC Boende AB ska efter fastighetsbildning förvärva marken för cirka 17 400 kr per ljus BTA. Priset kommer att indexjusteras tills bolaget tillträder fastigheten.

Fastigheten som AB Stockholmshem efter fastighetsbildning disponerar avses upplåtas med tomträtt.

Den permanenta sopsugsterminalen som skall uppföras i anslutning till AB

Stockholmsshems byggnad innebär en stor initial investering för staden. Övervägande del av denna investering kommer dock att gå tillbaka till staden då de anslutna fastigheterna i östra Hammarby Sjöstad samt Henriksdalshamnen utdebiteras samt när de ca 1400 planerade lägenheterna längs Henriksdalsberget är byggda och kan utdebiteras. Innan de ca 1400 lägenheterna är byggda kommer staden under en relativt lång period att ha en stor andel i sopsugssamfälligheten. I det fall utbyggnaden av de ca 1400 lägenheterna inte blir av riskerar staden uteblivna intäkter för sopsugsanläggningen.

För att genomföra detaljplanen krävs om- och nybyggnad av allmänna gator. Detta innebär stora investeringsutgifter då markförhållandena är dåliga. Det krävs även en omfattande och kostnadskrävande ledningsomläggning för detaljplanens genomförande. Eftersom gatuarbetena behöver samordnas med angränsande projekt är tidplan och investeringstakt svårbedömda. De framtida driftkostnaderna för staden påverkas däremot endast marginellt.

Projektets ekonomi har förändrats sedan inriktningsbeslutet. Nettonuvärdet har sedan inriktningsbeslutet minskat. Minskningen förklaras av de ökade utgifter som arbetena på allmän platsmark medför. De ökade utgifterna beror på sämre markförhållanden än förväntat samt mer omfattande ledningsomläggningar än förväntat.

Bolagen ska stå för plankostnader och övriga kostnader som hör till byggnationen av husen.

Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

I detta ärende uppgår investeringen till 127,9 mnkr.

Ärendet ska även redovisas för kommunfullmäktige då investeringen överstiger 50 mnkr och försäljningsintäkten överstiger 90 mnkr.

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

Resultat av investeringsanalys enligt nuvärdesmetoden

Investeringsanalysen enligt nuvärdesmetoden tar hänsyn till kommande investeringar fr.o.m. beslutstillfället i löpande priser och beaktar de ekonomiska konsekvenserna både för investeringar, driftkostnader och intäkter.

Investeringsanalysen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar ett positivt nettonuvärde om 102 mnkr motsvarande 426 000 kr/ekvivalent lägenhet¹.

Marken kommer att upplåtas med tomträtt samt säljas. Exploateringsgraden uppgår till 3,23.

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till ca 127,9 mnkr, varav 1,3 mnkr är utgifter före år 2014, dvs. redan nedlagda utgifter. Utgifterna avser främst ombyggnad av gata inklusive ledningsflyttar samt sopsugsterminalen. Inkomsterna

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

beräknas till ca 12,6 mnkr, varav huvuddelen utgörs av sopsugterminalens utdebitering samt intäkter från Stockholm Vatten AB motsvarande värdet på den standardhöjning som ledningsomläggningarna resulterar i. Försäljningsinkomster som avser markförsäljning till NCC Boende AB beräknas till 213,8 mnkr och reavinsten beräknas uppgå till 195,6 mnkr.

Gatuinvesteringarna är budgeterade till ca 55 mnkr och omfattar gatorna kring kvarteret, och då särskilt Skeppsmäklargatan.

Ledningsflytten är budgeterad till ca 15 mnkr. Det pågår i dagsläget en förhandling med Stockholm Vatten AB om fördelning av investeringskostnaderna.

Sopsugsterminalens investering är budgeterad till ca 29 mnkr. Exploateringskontoret avser att utdebitera en större del av dessa kostnader. Det föreligger dock viss osäkerhet i en sådan process då huvudmannaskapet för sopsugsanläggningar är generellt ifrågasatt i Stockholm.

Försäljningsintäkten är indexreglerad och kan komma att öka eller minska beroende på indexutvecklingen fram till tillträdesdagen.

NCC Boende AB står för plankostnader, anslutningskostnader för VA, sopsug, el, tele, fjärrvärme med mera samt kostnader på kvartersmark.

AB Stockholmshem står för plankostnader, anslutningskostnader för sopsug, el, tele, fjärrvärme med mera samt kostnader på kvartersmark.

Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 432 000 kr i fast prisnivå. Detta nyckeltal visar projektets nettoutgifter inkl. redan nedlagda utgifter. Projektets täckningsgrad inkl. nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 175 %.

All ekonomisk risk avseende byggherrarnas del av projekteringen står bolagen för. Staden har risk för förgävesprojektering avseende egna anläggningar.

Budgetkonsekvenser

Investeringsbudget och försäljningsinkomster

Investeringsutgifterna för projektet beräknas till ca 127,9 mnkr och investeringsinkomsterna till ca 12,6 mnkr i löpande prisnivå. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

Budgetkonsekvenser	Ack						
Investering	t.o.m.						
Mnkr	2013	2014	2015	2016	2017	Senare	Totalt
Utgifter inkl. förvärv (-)	-1,3	-2,4	-28,9	-62,4	-8,3	-24,7	-127,9
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,0	0,0	12,6	0,0	0,0	12,6
Nettoutgift (-) /-inkomst	-1,2	-2,4	-28,9	-49,8	-8,3	-24,7	-115,3
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	0,0	213,8	0,0	0,0	213,8

Stadens utgifter/inkomster för exploatering bedöms kunna finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget för år 2014. Behov av medel för åren därefter får beaktas i nämndens kommande budgetarbete.

Driftbudget

Projektet bedöms påverka stadens och nämndens resultat enligt nedanstående tabell.

Budgetkonsekvenser							
Drift							
Mnkr	2014	2015	2016	2017	2018	Senare	Kommentar
Resultatpåverkan ExplN							
Löpande intäkter/kostnader	0,0	0,0	1,0	1,0	1,0	max 1	
Internränta	0,0	0,0	0,0	0,0	-2,3	max -2,2	
Avskrivningar	0,0	0,0	0,0	0,0	-2,7	max -2,7	år 2018
Reavinster/förluster	0,0	0,0	195,6	0,0	0,0	0,0	totalt 195,6
Summa resultatpåverkan nämnd	0,0	0,0	196,6	1,0	-4,0		
Resultatpåverkan TRN+SDN							
Driftskostnader TRN+SDN	0,0	0,0	-0,4	-0,4	-0,4	mellan -0,4 och -0,5	
Underhållskostnader trafiknämnden	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	mellan 0 och -0,5	
Summa resultatpåverkan TRN+SDN	0,0	0,0	-0,4	-0,4	-0,4		

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden beräknas efter genomförandet uppgå till ca 1 mnkr. Kapitalkostnaderna för exploateringsnämnden beräknas uppgå till ca 5 mnkr det första året och minskar därefter något genom avskrivningar. Intäkterna för tomträttsavgälder beräknas till ca 1 mnkr per år. Reavinsten beräknas uppgå till 195,6 mnkr.

Ekonomiska osäkerheter

Då projektet innefattar komplexa omläggningar av stora ledningar, gator på dålig mark samt byggnation av udda anläggningar som sopsugsterminalen föreligger det en ekonomisk risk. Den ekonomiska risken påverkar investeringskostnadernas prognossäkerhet men bedöms inte kunna föranleda ett negativt nettonuvärde.

Även investeringsinkomsterna är behäftade med en ekonomisk risk och är svåra att

prognostisera. Detta då finansieringsansvar mellan staden och de ledningsdragande bolagen ej är bestämt till dags datum. Osäkerheten kring utdebiteringen av sopsugsanläggningens kostnader riskerar också att påverka investeringsinkomsterna.

Försäljningsintäkterna är indexreglerade och kan komma att förändras, upp eller ner, beroende på när staden kan ge byggherren tillträde till marken.

Slutsats-ekonomi

Projektets totala ekonomi bedöms god. Investeringskostnaderna är stora men projektet väntas ge ett överskott till staden. Även om investeringskostnader samt investeringsinkomster är behäftade med osäkerhetsfaktorer bedöms risken för projektet vara godtagbar. Vidare bedöms risken för ett negativt ekonomiskt utfall som liten.

Projektet bedöms kunna finansieras inom nämndens budget för 2014.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Bostadsbebyggelse

Exploateringskontoret har bedömt projektet utifrån Vision 2030 och mål i stadens budget. Kontoret anser att projektet uppfyller flera av målen. Bland annat bidrog projektet till att uppfylla markanvisningsmålen under 2012. Projektet bidrar även till att värna om blandade upplåtelseformer samt satsningen på att bygga i attraktiva tyngdpunkter.

Den aktuella exploateringen avser 229 lägenheter, 113 hyresrätter och 116 bostadsrätter. Detta kan ställas i relation till att det i stadsdelen i dag finns ca 8 800 lägenheter varav ca 30% är hyresrätter och ca 70% är bostadsrätter.

Miljö

Under projektets gång har miljökonsekvenser utretts av exploateringskontoret, stadsbyggnadskontoret samt av byggherrarna.

De miljökonsekvenser som har utretts är:

Trafikbuller – Kvarteret utsätts för trafikbuller främst från trafiken på Sicklavägen. Bullerutredningar har tagits fram under planprocessen och byggnaderna har anpassats för att uppfylla dagens regler och krav.

Miljöteknisk utredning – För att bedöma eventuella saneringsåtgärder har markprover tagits i kvarteret. Några behov av saneringsåtgärder bedöms inte finnas.

Riskåtgärder Sicklavägen – Eftersom Sicklavägen är en sekundär transportled för farligt gods har en riskutredning tagit fram. Utredningen föreslår bland annat att ett avåkningsräcke anläggs längs Sicklavägen. Projektet tar hänsyn till dessa åtgärdsförslag och inväntar godkännande från länsstyrelsen i frågan.

Sopsugsterminal – En sopsugsterminal kan alstra både buller och lukt. För att möjliggöra den integrering i kvarteret som planeras har stor vikt lagt vid att säkerställa att terminalen utformas för att minimera buller- och luktspridning. Terminalen utförs konstruktionsmässigt helt avskilt från bostadshuset och luktemissioner begränsas med hjälp av filter samt tillräcklig skorstenshöjd. Buller- och luktutredningar har tagits

fram som visar att tilltänkt utformning är godtagbar.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Ingen grönyta tas i anspråk i projektet. Ytan norr om kvarteret ingår i den framtida utbyggnaden av östra Hammarby Sjöstad. Denna yta avses nyttjas som tillfällig park i väntan på framtida exploatering.

Energiushållning

Bolagen har förbundit sig att vid projektering och byggande inom området uppfylla krav samt eftersträva mål enligt exploateringsnämndens verksamhetsmål för miljö ”Energieffektiva lösningar och val av förnybara energislag i nybyggnadsprojekt” taget i exploateringsnämnden 2009-12-17.

Bolagen har även förbundit sig att efterfölja ett för projektet framtaget kompletterande miljöprogram med högre ställda krav och mål än de krav och mål som fastställdes i exploateringsnämnden 2009-12-17.

Tillgänglighet

Tillgänglighetsfrågorna i projektet har beaktats under planens framtagande.

Byggherrarna har förbundit sig att följa de av Staden upprättade riktlinjerna för tillgänglighet.

Påverkan på barn

Exploateringskontoret har tillsett att en barnkonsekvensanalys har upprättats. Analysen har tagits i beaktande under planarbetet och projektet bedöms inte ha någon direkt negativ påverkan på barn. Analysen visar att planförslaget förbättrar upplevelsevärdena och lekvärdena för barnen på tomten. Analysen redovisar även att belastningen på kringliggande parker, platser och lekområden ökar och att det är positivt om dessa förstärks.

Konstnärlig utsmyckning

I exploateringsprojekten ska 1 % av stadens byggkostnad avsättas till offentlig konstnärlig gestaltning i samråd med Stockholm Konst. I detta projekt kommer medel om 300 000 kronor att avsättas för utsmyckning av de stödmurar som byggs mot Sicklavägen längs Skeppsmäklargatan.

Genomförandefrågor

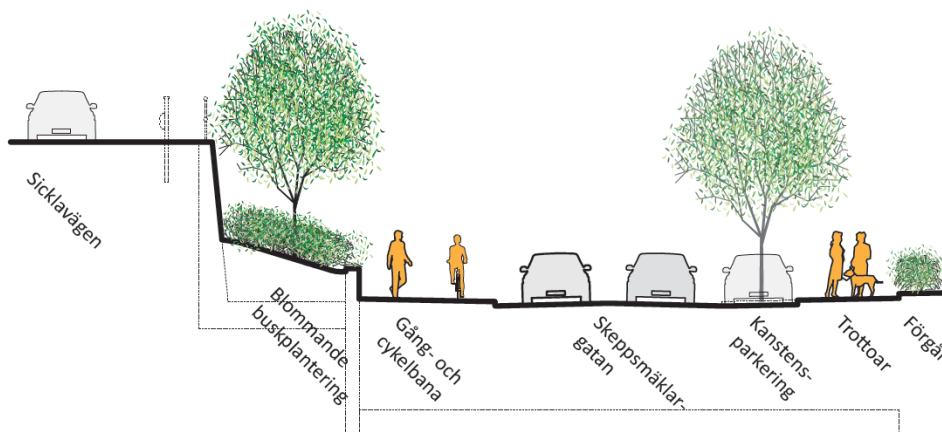
Projektet följer projektstyrningsmetoden, SSIP, och en kommunikationsplan avses upprättas för ärendet. Under detaljplaneskedet har en planeringsorganisation tillsatts.

Tidplan

Kontoret har gjort bedömningen att kvarteren inte kan bebyggas innan gatuombyggnad samt ledningsomläggningar längs Skeppsmäklargatan är genomförda. Dessa arbeten beräknas kunna starta i kvartal 1 år 2015 och beräknas pågå under cirka 1 års tid. Bolagen planerar sin byggstart till början av 2016 och en första inflyttning bedöms

vara möjlig under första halvåret 2017.

När bolagen slutfört sina byggnationer färdigställer exploateringskontoret finplaneringen av angränsande allmän platsmark.



4. Principsektion Skeppsmäklargatan. Illustration: Nyréns

Risker och osäkerheter

Projektet inkluderar en konstruktionsmässigt relativt avancerad gatuombyggnad med omläggning av mycket viktig ledningsinfrastruktur. Vidare är områdets grund- och markförhållanden svåra med bland annat befintliga anläggningar i mark som delvis är olokaliserade. Detta innebär svårigheter vid såväl tidsplanering som kostnadsuppskattning.

Byggnationen av sopsugsterminalen är en teknisk och konstruktionsmässig utmaning. Byggnaden utförs i samarbete med AB Stockholmshem som beställarstöd. Då den befintliga provisoriska terminalen kan användas tills den permanenta är färdigställd påverkas inte brukarna av en försening såvida denna inte blir långvarig.

Genomförandet behöver även samordnas med andra parter och projekt vilket också kan få betydelse för tidplanen. SLL kommer t ex under samma tidsperiod att förlänga tvärbanan från Sickla udde till Sickla station. Tvärbaneprojektet angränsar direkt till stadens projekt.

Kontoret bedömer detaljplanen som okontroversiell och risken för överklagande bedöms vara liten.

Information till andra förvaltningar

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med Södermalms stadsdelsförvaltning och stadsbyggnadskontoret. Stadsdelen kommer att hyra lokaler för 4 avdelningar förskola av AB Stockholmshem.

Behovet av nya skollokaler ökar i Hammarby Sjöstad de närmaste åren. Olika

lösningar för att komma tillrätta med detta diskuteras för närvarande mellan berörda förvaltningar. Det tillskott av barn som nu aktuellt projekt innebär är beaktade i dessa diskussioner.

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

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret anser det positivt att delar av östra Hammarby Sjästad nu kan färdigställas. Området nyttjats för närvarande främst för byggetableringar, parkering och andra tillfälliga verksamheter. De ca 230 lägenheter som nu planeras bidrar också till måluppfyllelse vad gäller markanvisade bostäder och blandade upplåtelseformer. Projektet möjliggör även att den permanenta sopsugsterminalen kan byggas vilket är mycket tillfredsställande ur miljösynpunkt.

Beredning

Ärendet har initierats av exploateringsnämnden och remitterats till stadsledningskontoret.

Stadsledningskontoret

Stadsledningskontorets tjänsteutlåtande daterat den 26 februari 2015 har i huvudsak följande lydelse.

Projektet bidrar till uppfyllelse av bostadsmålet och målsättningen att bygga en blandning av bostadsrätter och hyresrätter med bibehållen god projektekonomi. Investeringsanalysen redovisar ett relativt högt positivt nettonuvärde om 426 000 kr/ekvivalent lägenhet, även om lönsamheten har sjunkit i jämförelse med inriktningsbeslutet.

Det är bra att den permanenta sopsugsterminalen kommer på plats. Stadsledningskontoret noterar dock att staden under en relativt lång period kommer att ha en stor andel i samfällighetsföreningen. I det fall utbyggnaden av de ca 1400 lägenheterna längs Henriksdalsberget inte blir av riskerar staden uteblivna inkomster om ca 12,0 mnkr för sopsugsanläggningen. På grund av osäkerheten kring Danvikslösen har de framtida inkomsterna inte heller tagits med i projektkalkylen. Att bygga en mindre anläggning i avvaktan på beslut om Danvikslösen är inte ett alternativ. Byggnaden bedöms behöva vara av planerad storlek och en eventuell besparing på installationerna bedöms inte motsvara de högre investeringsutgifter som en eventuell senare ombyggnad av anläggningen innebär.

Stadsledningskontoret noterar att överenskommelserna om exploatering och samarbetsavtalet som ingår i ärendet är giltiga under förutsättning att

stadsbyggnadsnämnden eller kommunfullmäktige antar en ny detaljplan för kvarteret Lugnet 3 senast 2015-02-28 samt att kommunfullmäktige godkänner förslaget till genomförandebeslut senast 2015-02-28. Stadsledningskontoret har inhämtat information från exploateringskontoret gällande den fortsatta hanteringen av överenskommelser och avtal. I enlighet med delegation från exploateringsnämnden har kontoret för avsikt att i tilläggsavtal senarelägga tidpunkten för kommunfullmäktiges godkännande för att avtalen inte ska förfalla.

Stadsledningskontoret föreslår kommunstyrelsen att föreslå kommunfullmäktige medge exploateringsnämnden rätt att genomföra exploatering inom Södra Hammarbyhamnen 1:3 omfattande investeringsutgifter om 127,9 mnkr och investeringsinkomster om 12,6 mnkr. Utgifterna för 2015 ska rymmas inom nämndens investeringsbudget. Utgifterna för kommande år behandlas i budget för 2016. Vidare föreslår stadsledningskontoret att försäljning av del av Södra Hammarbyhamnen 1:3 för en preliminär försäljningsinkomst om ca 213,8 mnkr godkänns, och att exploateringsnämnden får i uppdrag att träffa erforderliga avtal.