

**Utlåtande 2007:61 RI (Dnr 302-2179/2006, 302-717/2007)**

## **Henriksdalshamnen etapp 1, Hammarby Sjöstad**

**Genomförandebeslut (dnr 302-717/2007)**

**Kompletterande inriktningsbeslut (dnr 302-2179/2006)**

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta följande

1. Genomförande av exploatering inom Henriksdalshamnen etapp 1, omfattande investeringsutgifter om 857,5 mnkr och investeringsinkomster om 36,5 mnkr, godkänns under förutsättning av fastställd detaljplan.
2. I avvaktan på detaljplanens fastställande godkänns att förberedelsearbeten genomförs under 2007 inom en investeringsram om 30 mnkr.
3. Investeringsutgifterna för år 2007 får rymmas inom exploateringsnämndens investeringsplan för 2007.
4. Investeringsutgifterna för efterföljande år får beaktas vid upprättande av kommande investeringsplaner.
5. Drift- och underhållskostnader för trafik- och renhållningsnämnden samt Södermalms stadsdelsnämnd får beaktas i budgetarbetet för kommande år.
6. Kapitalkostnaderna för exploateringsnämnden får beaktas i budgetarbetet för kommande år.
7. Protokollet i detta ärende förklaras omedelbart justerat.

**Föredragande borgarrådet Kristina Axén Olin** anför följande.

*Ärendena*

Som nästa steg i utbyggnaden av Hammarby Sjöstad avses 900 lägenheter uppföras i Henriksdalshamnen (etapp 1). Exploateringen uppges kunna

genomföras oavsett vilka trafiklösningar som kommer att väljas för närområdet.

Hittillsvarande planering för exploatering i nordöstra delen av Hammarby Sjöstad samt angränsande delar av Nacka förutsätter stora infrastrukturinvesteringar (Danvikslösen) i och omkring Henriksdalsberget. Stadens del av utgifterna bör därför beaktas i exploateringskalkylerna, bland annat för den nu aktuella etappen av Henriksdalshamnen. Av väsentlig betydelse för det ekonomiska resultatet är förestående förhandlingar med Nacka kommun, Vägverket och landstinget (SL) om fördelning av utgifterna för planerade infrastrukturåtgärder.

Ett ärende om inriktningsbeslut för Danvikslösens infrastruktur och bostäder avses att behandlas i kommunfullmäktige parallellt med föreliggande ärende om Henriksdalshamnen. Genomförandebeslut för infrastrukturåtgärderna förväntas kunna fattas tidigast 2008. Flera viktiga förutsättningar för exploateringen i Henriksdalshamnen och övriga delar av nordöstra Hammarby Sjöstad är därför inte klara.

Valet av trafiklösning kommer att påverka såväl trafikföring och kringliggande miljö som ekonomiskt resultat för Henriksdalshamnsprojektet. Det måste därför finnas en beredskap för anpassningar i området vid förändringar i den kringliggande infrastrukturen jämfört med nuvarande planer.

Genomförd nuvärdeskalkyl visar ett betydande totalunderskott för exploateringen i Henriksdalshamnen etapp 1, särskilt om projektets andel av utgifterna för Danvikslösens infrastruktur adderas. Staden har dock redan haft så stora investeringsutgifter för marklösen och evakuering att ett fullföljande av projektet får betraktas som försvarbart. Genomförd markanvisningstävling har dessutom inneburit fördelar i form av höga intäkter för bostadsrättslägenheter de första tio åren och förhållandevis låga hyresnivåer för hyresrättslägenheter.

### *Beredning*

Marknämnden har beslutat om kompletterande inriktningsbeslut samt delgenomförandebeslut för projekt Henriksdalshamnen etapp 1. Exploateringsnämnden har beslutat om genomförande av projekt Henriksdalshamnen 1. Ärendena har remitterats till stadsledningskontoret, där de beretts gemensamt.

*Stadsledningskontoret* föreslår att kommunfullmäktige beslutar att godkänna genomförande av exploatering inom Henriksdalshamnen etapp 1 omfattande 857,5 mnkr och investeringsinkomster om 36,5 mnkr. Investeringsutgifter för 2007 förutsätts av stadsledningskontoret inrymmas i exploateringsnämndens investeringsplan för 2007. Kontoret betonar att investeringsutgifter, drift-, underhålls- och kapitalkostnader för kommande år får beaktas i förestående budgetarbete.

### *Mina synpunkter*

Stockholm har ett stort behov av fler bostäder. Bristande tillgång på bostäder utgör ett hinder för såväl stockholmarnas som näringslivets förutsättningar att utvecklas och växa i stockholmsregionen. En välfungerande bostadsmarknad är därmed central för Stockholms framtidsutsikter.

Det är mot bakgrund av bland annat detta som majoritetens målsättning om 15 000 nya bostäder under mandatperioden skall betraktas. Jag välkomnar därför detta ärende, som utgör ett stort steg mot förverkligandet av det målet.

Emellertid vill jag understryka att projektets ekonomiska kalkyler i detta skede innebär en belastning för staden. Framgent bör därför möjligheterna att öka exploateringsgraden undersökas, i syfte att undvika underskott. Likaså vill jag framhålla att huvudregeln vid exploateringar bör vara att marken, istället för att upplåtas med tomträtt, säljs till exploatören. Dessa synpunkter bör därför vara vägledande när kostnader förknippade med detta ärende behandlas i det kommande budgetarbetet.

### *Bilagor*

1. Reservationer m.m.
2. Nuvärdeskalkyl

**Borgarrådsberedningen** tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

**Reservation** anfördes av borgarrådet *Roger Mogert* (s) enligt följande.

Jag föreslår kommunstyrelsen föreslå kommunfullmäktige besluta följande

1. Genomförande av exploatering inom Henriksdalshamnen etapp 1, omfattande investeringsutgifter om 857,5 mnkr och investeringsinkomster om 36,5 mnkr, godkänns under förutsättning av fastställd detaljplan.
2. I avvaktan på detaljplanens fastställande godkänns att förberedelsearbeten genomförs under 2007 inom en investeringsram om 30 mnkr.
3. Investeringsutgifter för år 2007 får rymmas inom exploateringsnämndens investeringsplan för 2007.
4. Investeringsutgifter för efterföljande år får beaktas vid upprättande av kommande investeringsplaner.
5. Drift- och underhållskostnader för trafik- och renhållningsnämnden samt Södermalms stadsdelsnämnd får beaktas i budgetarbetet för kommande år.
6. Kapitalkostnader för exploateringsnämnden får beaktas i budgetarbetet för kommande år.
7. Paragrafen för detta ärende förklaras omedelbart justerad med hänsyn till tidskrävande förberedelsearbeten så att husbyggnadsarbeten kan påbörjas 2007.
8. Därutöver anför följande.

Utgångspunkten för Stockholms markanvändning ska vara att skapa, vårda och utveckla den goda staden. Det innebär att mångfald och långsiktighet ska vara en del av målet för politiken och att utvecklingen av staden ska utgå från ett helhetsperspektiv där Stockholms och stockholmarnas alla behov ska vara utgångspunkten. Vi ska till- skapa goda boendemiljöer i hela staden och det är viktigt att det finns boendemöjligheter för alla stockholmare och att det finns utrymme på marknaden för en mångfald av aktörer – alltså både stora och små, nya och etablerade, byggherrar och förvaltare.

Exploateringsgraden kan utifrån dessa utgångspunkter inte få styras utifrån markkostnaderna. Att staden eller andra aktörer av historiska skäl har miljöskulder eller komplicerade ägarförhållanden kan inte ensidigt få styra planeringen och genomförandet av nya bostadsområden.

Det är heller inte så att projektekonomi i varje enskilt projekt ensidigt ska få styra vilken typ av bostäder som byggs, eller vilka aktörer som uppför dem. Ska Stockholm vara en öppen stad präglad av mångfald och möten måste bostadsmarknaden skapa förutsättningar för olika stockholmare att bo och verka i staden.

Att av principiella skäl sälja marken vid exploatering bidrar varken till en långsiktighet eller mångfald. Erfarenheten säger att det istället leder till ensidighet i byggandet och en brist på viktiga kvaliteter som offentlig service, kultur och allmänna ytor.

**Reservation** anfördes av borgarrådet *Yvonne Ruwaida* (mp) enligt följande.

Jag föreslår kommunstyrelsen föreslå kommunfullmäktige besluta att

1. återemittera ärendet till stadsbyggnadsnämnden för bearbetning
2. skapa en större buffertzona gentemot Henriksdals reningsverk
3. minska exploateringsgraden för att kunna skapa fler allmänna ytor, som torg, park samt utrymme för ytterligare förskola
4. samt att därutöver anföras följande:

Exploateringsgraden är för hög för att stadsdelen ska kunna utformas på ett bra sätt ur boendeperspektiv. Ett sätt att på samma gång värna Sveriges största reningsverks verksamhet och utvecklingsmöjligheter samtidigt som man sänker exploateringsgraden, är att skapa mer parksamband mellan den norra bebyggelsedelen och reningsverket. Ett sammanbindande park- och gångstråk från sjönivån upp till Henriksdalsbergets grönområde och bostäder vore värdefullt.

Utformningen av byggnader mot nuvarande Värmdöleden blir i dagsläget med nödvändighet ett bullerskydd. Det är tråkigt att man redan idag låser utformningen, av det som när väl biltrafiken förhoppningsvis flyttats, skulle kunna bli ett mycket sympatiskt stadsstråk längs med spårvägslinjen.

Den västliga byggnaden som kragar ut över piren stjälar onödigt mycket kvällssol från kajområdet som kommer att vara en attraktiv mötesplats.

Idrottsbyggnader kan användas som bullerskärm och det skulle därutöver behövas mer av detta då friytorna är så få i området.

För miljön och människornas hälsa borde de förorenade sedimenten behandlas i samband med planeringen. Det är komplicerat och kostsamt men på längre sikt, för att skapa en giftfri miljö, är det inte hållbart att lämna stora föroreningsmängder kvar på detta sätt.

Nytt plansamråd bör genomföras.

**Särskilt uttalande** gjordes av borgarrådet *Ann-Margarethe Livh* (v) enligt följande.

Vi anser att det är viktigt att planera för lekplatser och ändamålsenliga lokaler för förskolor, samlingslokaler och liknande och att det inte glöms bort när det här området planeras och byggs. Vi anser också att det är viktigt att människors behov av närsjukvård inte glöms bort, och att detta planeras tillsammans med landstinget. Människor ska inte behöva ta sig långa sträckor för sådant som man behöver ha nära för att kunna leva ett bra liv. Det är också viktigt att gruppboenden för funktionshindrade finns med i planeringen redan från början.

Vi anser också att man bör planera bygget utifrån försiktighetsprincipen vad gäller vattennivån, som med största säkerhet kan höjas i framtiden.

Vi anser inte, till skillnad från föredragande borgarråd, att huvudregeln för exploateringen ska vara att marken säljs till exploatören. En försäljning av marken innebär att stadens långsiktiga planering försvåras. För att bygga ett hållbart samhälle krävs att staden har ett stort inflytande över planeringen, att minska detta inflytande till förmån för privata intressen gynnar inte stockholmarna, nu eller i framtiden.

**Kommunstyrelsen** delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår kommunfullmäktige besluta följande

1. Genomförande av exploatering inom Henriksdalshamnen etapp 1, omfattande investeringsutgifter om 857,5 mnkr och investeringsinkomster om 36,5 mnkr, godkänns under förutsättning av fastställd detaljplan.
2. I avvaktan på detaljplanens fastställande godkänns att förberedelsearbeten genomförs under 2007 inom en investeringsram om 30 mnkr.
3. Investeringsutgifterna för år 2007 får rymmas inom exploateringsnämndens investeringsplan för 2007.
4. Investeringsutgifterna för efterföljande år får beaktas vid upprättande av kommande investeringsplaner.
5. Drift- och underhållskostnader för trafik- och renhållningsnämnden samt Södermalms stadsdelsnämnd får beaktas i budgetarbetet för kommande år.
6. Kapitalkostnaderna för exploateringsnämnden får beaktas i budgetarbetet för kommande år.
7. Protokollet i detta ärende förklaras omedelbart justerat.

Stockholm den 18 april 2007

På kommunstyrelsens vägnar:  
KRISTINA AXÉN OLIN

*Anette Otteborn*

**Reservation** anfördes av *Carin Jämtin, Tomas Rudin, Teres Lindberg* och *Kersti Py Börjeson* (alla s) med hänvisning till reservationen av (s) i borgarrådsberedningen.

**Reservation** anfördes av *Stefan Nilsson* (mp) enligt följande.

Jag föreslår kommunstyrelsen föreslå kommunfullmäktige besluta att

1. i huvudsak bifalla förslaget till beslut
2. därutöver anføra följande.

Den fortsatta utbyggnaden av Hammarby Sjöstad är bra, men ytterligare förbättringar behövs. Det måste finnas förskolelokaler planerade och för att förbättra boendemiljön, framför allt för barn, måste de fria ytorna utökas, t. ex. genom en lekpark. Parkeringsnormen bör sänkas till 0,35. Hänsyn måste tas till de högre vattennivåer som väntas p. g. a. kommande framtida klimatförändringar.

**Särskilt uttalande** gjordes av *Ann-Margarethe Livh* (v) med hänvisning till det särskilda uttalandet av (v) i borgarrådsberedningen.

## ÄRENDENA

Exploateringsnämnden har den 15 februari 2007 för sin del godkänt genomförande av exploatering inom Henriksdalshamnen etapp 1 omfattande investeringsutgifter om 820 mnkr och försäljningsinkomster om 45 mnkr. Beslutet gäller under förutsättning av kommunfullmäktiges godkännande. Vidare har nämnden fattat delgenomförandebeslut för bl.a. projektering och kajutbyggnad om 30 mnkr (under 2007).

Parallellt med detta ärende har exploateringsnämnden behandlat ett ärende om inriktningsbeslut för Danvikslösens infrastruktur och bostäder inom nordöstra delen av Hammarby Sjöstad.

I marknämndens beslutsunderlag för Henriksdalshamnen etapp 1 redovisas en exploateringskalkyl i fast prisnivå, där investeringsutgifterna beräknas till 820 mnkr och det ekonomiska resultatet anges till -75 mnkr, vilket motsvarar ett underskott om 83 tkr/ekvivalent lägenhet. Intäkter från tomträttsavgälder har då beaktats men inte årliga driftkostnader.

De största utgifterna gäller evakuering, anläggning av kajer och gatudäck samt åtgärder mot lukt från reningsverket. Staden äger all mark inom området och evakueringen har till stora delar redan genomförts. Anläggningsarbetena för kajer och gatudäck beräknas medföra utgifter om ca 180 mnkr. Den andel av Henriksdalsverkets ombyggnad som skall belasta projektet har uppskattats till 90 mnkr.

Inkomsterna beräknas till 745 mnkr, varav avgäldsunderlaget utgör 433 mnkr. Till följd av den anbudstävling som föregick markanvisningarna får staden en inkomst (utöver ordinarie tomträttsavgäld) om 235 mnkr från bostadsrättsfastigheterna. Härutöver har redan erhållits 45 mnkr i försäljningsinkomster för kv. Mejeristen (som en del i evakueringen av Södermalms Trävaror AB).

Omräknat till löpande prisnivå beräknas investeringsutgifterna till 843 mnkr och investeringsinkomsterna till 31 mnkr (utöver avgäldsinkomster och försäljningsinkomster). I ärendet uppges att man hittills nedlagt totalt 244 mnkr samt erhållit ovan nämnda försäljningsinkomst om 45 mnkr.

Tomträttsavgälderna ligger på ca 15 mnkr per år, driftkostnaderna uppskattas till ca 1,8 mnkr per år och underhållskostnaderna till 0,7 mnkr per år (efter fem år). Kapitalkostnaderna beräknas uppgå till ca 47 mnkr fr.o.m. 2012 och därefter successivt minska genom avskrivningar. Nettonuvärdet av utgifter, inkomster, tomträttsavgälder samt drift- och underhållskostnader fr.o.m. 2007 har beräknats till +71 mnkr, vilket motsvarar ett överskott på ca 78 tkr per ekvivalent lägenhet. Med ekvivalent lägenhet avses den sammanlagda tillkommande ytan (BTA) för bostäder, kommersiella lokaler etc., dividerat med 100 (en lägenhet motsvarar 100 m<sup>2</sup>).

Utöver den ekonomiska redovisningen belyses även risker och osäkerhetsfaktorer. Konsekvenser av projektet för miljön och trafikföringen i området har också beskrivits i ärendet.

## **Exploateringsnämnden**

**Exploateringsnämnden** beslutade vid sitt sammanträde den 15 februari 2007, i enlighet med kontorets förslag:

1. Exploateringsnämnden godkänner för sin del genomförandet av exploatering inom Henriksdalshamnen etapp I omfattande investeringsutgifter om 820 mnkr och försäljningsinkomster om 45 mnkr samt föreslår att kommunfullmäktige godkänner genomförande.
2. Projektets investeringsutgifter bedöms kunna finansieras inom nämndens budget för innevarande år och förslag till budget 2008 och inriktning för åren 2009-2010.
3. Nämnden godkänner investeringsutgifter för bl a projektering och kajutbyggnad om 30 mnkr (delgenomförandebeslut) samt ger kontoret i uppdrag att teckna erforderliga exploateringsavtal m.m.

*Reservation* anfördes av ledamoten Emilia Hagberg (mp), *bilaga 1*.

*Särskilt uttalande* gjordes av ordföranden Joakim Larsson m.fl. (m) och ledamoten Gulan Avci (fp), *bilaga 1*.

*Särskilt uttalande* gjordes av tjänstgörande ersättaren Lotten von Hoffsten (v), *bilaga 1*.

*Ersättaryttrande* gjordes av ersättaren Christer Mellstrand (c), *bilaga 1*.

**Exploateringskontorets** tjänsteutlåtande daterat den 22 januari 2007 har i huvudsak följande lydelse.

### **Sammanfattning**

Henriksdalshamnen är ett av de större återstående utbyggnadsområdena i Hammarby Sjöstad. Området föreslås i en första etapp bebyggas med ca 900 lägenheter. Markanvisning är gjord till 11 byggherrar. Detaljplanen har varit utsänd på samråd och remiss. Planen väntas vinna laga kraft hösten 2007.

Staden äger all mark inom området. Den siste arrendatorn flyttar i maj 2007. Hela området väntas vara avröjt och i huvudsak marksanerat under 2007. En omfattande kaj- och påldäcksutbyggnad kommer att påbörjas så snart miljödom och genomförandebeslut erhållits. Bostadsproduktionen kommer att ske etappvis allteftersom staden bygger ut arbetsgator och ledningar. Inflyttning väntas ske 2009-11.

En exploateringskalkyl för området visar utgifter för staden om ca 820 mnkr och inkomster/intäkter om ca 745 mnkr i prisnivå 2007. På inkomstsidan ingår en post om

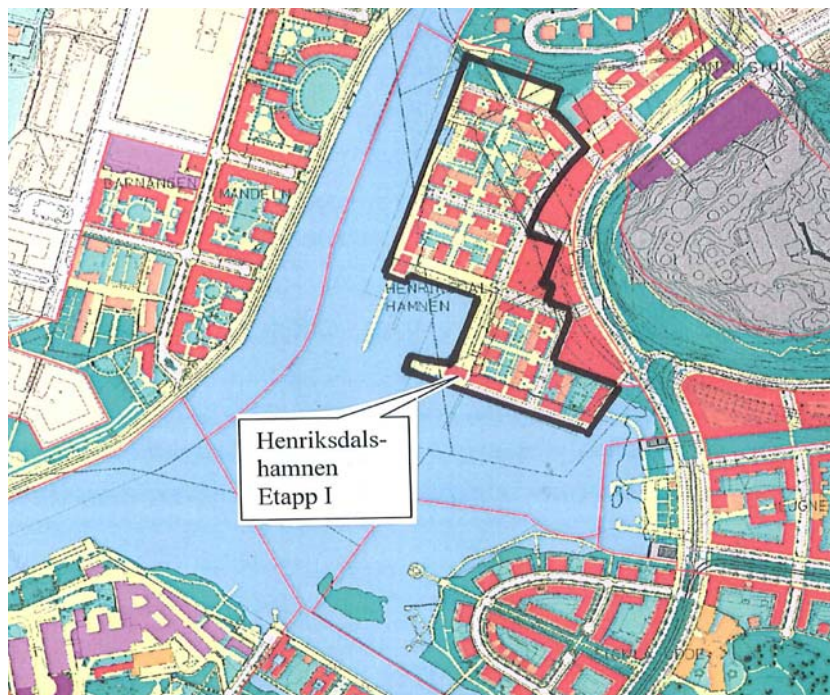
ca 235 mnkr vilket utgör kapitaliserad tomträttsavgäld utöver ordinarie avgäld. Detta avser bostadsrättsfastigheterna och är ett resultat av en markanvisningstävling. Underskottet per lägenhet blir ca 83 000 kronor, vilket är lägre än genomsnittet för hela Hammarby Sjöstad.

De totala driftskostnaderna för trafiknämnden och för Katarina-Sofia stadsdelsnämnd uppskattas till ca 2,5 mnkr/år. En investeringsanalys enligt nuvärdesmetoden ger ett positivt nettonuvärde om 71 mnkr eller ca 78 000 kronor per ekvivalent lägenhet.

Kontoret anser att projektets ekonomi är godtagbar och föreslår att exploateringsnämnden för sin del godkänner investeringsutgifter och investeringsinkomster för projektet. Slutligt beslut fattas av kommunfullmäktige. Pågående marksanering, ledningsflytt, projektering bör fortgå under våren 2007 för att säkerställa en jämn och hög bostadsproduktion i Sjöstaden. Dessa arbeten, som kräver delgenomförandebeslut av exploateringsnämnden, kostnadsuppskattas till ca 30 mnkr.

### Bakgrund

Utbyggnaden av Hammarby Sjöstad följer ”Program för detaljplaneläggning”, 1996-06-10. För delområdet Henriksdalshamnen redovisas en huvudsaklig markanvändning för bostäder. Ungefärliga 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 har nyttjats för bl a småindustri,

försäljning av byggvaror och båtklubsverksamhet. Tidigare har även varvsverksamhet varit förlagd till området. Staden äger all mark inom Henriksdalshamnen. Södra delen av området har friställts från arrendatorer och är avröjd. I norra delen finns den siste arrendatorn, Södermalms Trävaru AB, kvar till försommaren 2007.

Detaljplaneförslag har upprättats för en första byggetapp om ca 900 lägenheter, kommersiella lokaler samt fyra förskoleavdelningar. Bebyggelsen förutsätter bl a nya kajer mot Danvikskanalen och mot Lugnetviken. Ett hamntorg anläggs i sydvästläge med bryggor, båtplatser och allmänna vistelseytor. Vid Danviksklippans fot anläggs en ny park. Planförslaget omfattar de delar som kan byggas innan Danvikslösenprojektet är genomfört, dvs. innan Värmdövägens trafik flyttats till tunnel genom Henriksdalsberget. När detta genomförs kan en andra etapp om ca 400 lägenheter uppföras omedelbart öster om etapp I. Verksamheten i Henriksdals reningsverk kan tidvis ge luktstörningar i området. En förutsättning för projektet är att dessa kan reduceras. Kontoret har upprättat avtal med Stockholm Vatten AB angående de ombyggnadsarbeten som krävs. Avtalet redovisas i ett särskilt ärende för Exploateringsnämnden.

Intresset för att bygga i området är mycket stort. Kontoret har därför genomfört en markanvisningstävling där anbud lämnades för de första 10 årens tomträttsavgäld (bostadsrätter). För hyresrätterna har erbjudande om inflyttningshyran lämnats. Resultatet är följande:

- Elva byggföretag har fått markanvisningar (**bilaga 1**)
- Fördelningen bostadsrätt/hyresrätt föreslås bli ca 70/30 Fördelningen i hela Hammarby Sjöstad inklusive detta projekt är ca 50/50
- Den kapitaliserade avgälden för de första 10 åren (utöver ordinarie avgäld) är ca 235 Mnr
- Inflyttningshyran för de privata hyresrätterna uppskattades bli ca
- 1 325 kr/m<sup>2</sup>, år i 2005 års prisnivå. P.g.a. vid årsskiftet 2006/2007 borttagna bidrag ökar dock nivån.

## Beslut

De viktigaste tidigare besluten för projektet redovisas nedan:

- *Förvärv av fastigheten Mejeristen 1 för genomförande av evakuering av Södermalms Trävaru AB från Henriksdalshamnen. Delgenomförandebeslut, (KF 2004-11-22), samt reviderat delgenomförandebeslut. (GFN 2005-01-25).*

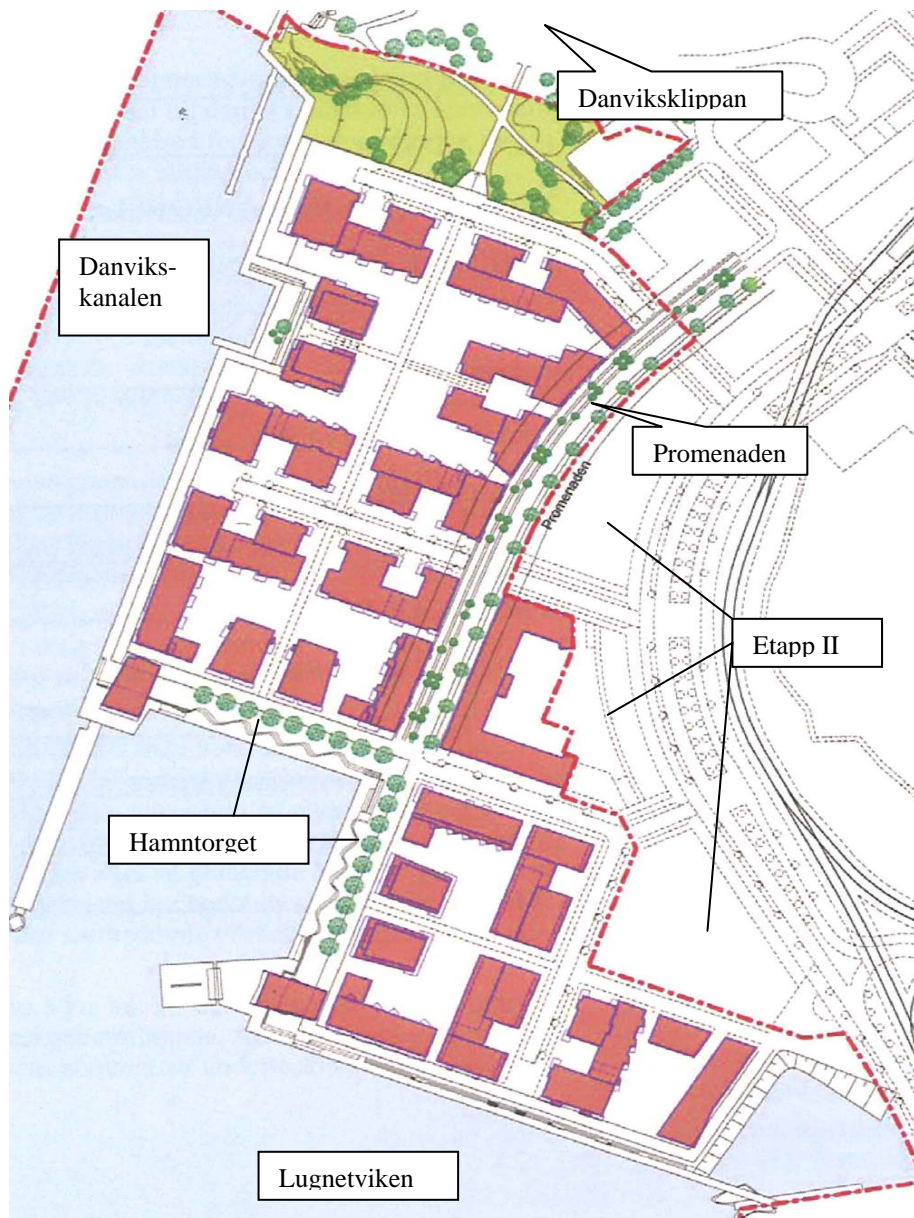
Dessa beslut avsåg evakueringen av Södermalms Trävaru AB från två arrendeområden och en tomträttsfastighet inom området. Stadens åtaganden är nu i huvudsak genomförda och kontoret räknar med att arrendatorn kan flytta under maj 2007 som planerat.

- *Henriksdalshamnen etapp I, Hammarby Sjöstad. Inriktningsbeslut och markanvisningar (MN 2005-06-23).*
- *Kompletterande inriktningsbeslut samt delgenomförandebeslut för projekt Henriksdalshamnen etapp I, Hammarby Sjöstad mm (MN 2006-04-27, ej behandlat i KF).*

Kontoret redovisade en exploateringskalkyl för projektet där stadens utgifter uppskattades till ca 800 Mnr. Intäkterna uppskattades till ca 683 Mnr. Delgenomförandebeslutet omfattade bl a kostnader för marksanering och projektering om ca 40 Mnr.

- *Förslag till detaljplan för Henriksdalshamnen, Hammarby Sjöstad. Remiss av förslag (MN 2006-11-16).*

Detaljplanen för projektet var utsänd på samråd och remiss under oktober-november 2006. Marknämnden godkände i huvudsak kontorets förslag med tillägg att möjligheter till högre exploatering i delar av området bör studeras vidare. Planförslaget ska nu bearbetas inför utställning i vår.



## Genomförande och tidplan

Som ovan nämnts har den södra delen av området friställts från arrendatorer. Inom detta område pågår marksanering. När Södermalms Trä flyttat kommer kontoret att riva bolagets byggnader och sanera resterande mark.

Projektet förutsätter en omfattande utbyggnad av kajer och påldäck. Miljödomsansökan för dessa arbeten har lämnats till Tingsrätten. Miljödom förväntas under första halvåret 2007.

Projektering av systemhandlingar för stadens anläggningar (kajer, gator, park mm) pågår. Anläggningsarbetena planeras starta med kajutbyggnad i den södra delen av området. Dessa arbeten förutsätter endast tillstånd från miljödomstolen samt genomförandebeslut från kommunfullmäktige. Så snart detaljplanen vunnit laga kraft kan arbetsgator och ledningar byggas ut. Husproduktionen, som tomträttshavarna svarar för, kommer att påbörjas etappvis.

Staden svarar genom exploateringskontoret för den samordning som krävs mellan de olika aktörerna i byggprocessen i likhet med övriga delområden inom Hammarby Sjöstad.

Preliminär tidplan för projektet:

- |                              |                         |
|------------------------------|-------------------------|
| • Marksanering, påldäck m.m. | kv.4 2006 – kv. 2 2007. |
| • Byggstart kajer:           | kv 3 2007               |
| • Start husbygge:            | kv 2 2008               |
| • Första inflyttning:        | kv 3 2009               |
| • Sista inflyttning:         | 2011                    |

## Risker och osäkerhetsfaktorer

### -Tekniska förutsättningar

Hela planområdet är beläget på gammal sjöbotten och på utfylld mark. Detta betyder omfattande pålning. Inte bara för byggnaderna utan även för samtliga kajer och för en stor del av den blivande gatumarken. Fyllnadsmassorna består delvis av block. Det är därför troligt att en stor del av pålningen måste utföras med stålrörspålar vilka är dyrare än betongpålar som normalt används.

Vattennivån i Hammarby Sjö kan variera stort under året. Vid högt vattenstånd kan vissa anläggningsarbeten behöva utföras under vatten vilket innebär merkostnader.

Marksanering har utförts i merparten av den södra delen av området. Dessbättre har föroreningshalterna varit lägre än befarat. Inom norra området förväntas dock högre halter eftersom industriverksamheten varit intensivare här.

En stor dagvattenledning, som främst avvattnar områden i Nacka kommun, passerar området och mynnar i Henriksdalshamnens hamnbassäng. Ledningen måste flyttas inom ramen för projektet. Projektering och tillståndsprövning för att flytta ledningen så att den mynnar i Svindersviken inom Nacka kommun pågår. Vissa grundläggningsarbeten kan komma att utföras när ledningen fortfarande är i drift

Den blivande bebyggelsen kommer att vara utsatt för trafikbuller från Värmdövägen. En höjning av bullerplanket mot vägen kommer inledningsvis att krävas för att klara kraven på maximala bullernivåer inomhus. När Danvikslösenprojektet är genomfört och Värmdövägens trafik flyttats kan planket rivas och etapp II av Henriksdalshamnen byggas ut.

### **-Ekonomiska förutsättningar**

Projektets intäkter är förhållandevis säkra. Avgäldsnivåerna bestäms av kommunfullmäktige i vanlig ordning. Den förskottsavgäld som tomträttshavarna ska erlägga finns angiven i markanvisningsavtalen, och kommer att preciseras noggrannare i exploateringsavtalen.

Kostnaderna är uppskattade med programhandlingar som stöd. Dessa är förhållandevis detaljerade men är givetvis schematiska i flera avseenden. Hänsyn till detta är taget i kalkylen. Av större betydelse är konjunkturförhållandena vid upphandling av kajer och gatudäck. Byggkonjunkturen för anläggningsarbeten kan bli överhettad i Stockholm eftersom byggstart för flera stora arbeten kan vara nära förestående, t ex Norra länken och Citybanan. Detta kan påverka priset på anläggningsarbetena i Henriksdalshamnen.

Som ovan nämnts ska en stor dagvattenledning flyttas till Svindersviken. Detta arbete kommer att utföras och bekostas av staden. Den del av kostnaden som ska vidarefaktureras Nacka kommun och Vägverket ska bestämmas i ett nytt avtal angående Danvikslösen.

Bland kostnaderna finns även projektets del av kostnaden för ombyggnad av Henriksdals Reningsverk. Totalbeloppet är bestämt i förslag till avtal med Stockholm Vatten. Kontoret har därefter fördelat stadens kostnad mellan de projekt som kan genomföras tack vare ombyggnaden.

### **-Organisation**

Projektet kommer att genomföras med samma organisation och ansvarsfördelning som i tidigare genomförda och pågående utbyggnadsområden i Hammarby Sjöstad.

### **-Tidplan**

Evakueringarna är i praktiken avklarade och marksaneringen är påbörjad. Andra viktiga aktiviteter som styr tidplanen är myndighetsbeslut, t ex miljödom för kajarbetena samt fastställd detaljplan. Kontoret bedömer inte att dessa kommer att innebära förseeningar för tidplanen.

Den etappindelning som föreslås innebär att de nordligaste kvarteren blir inflyttningsklara 2010-11. Detta överensstämmer i stort med Stockholm Vattens tidplan för ombyggnad av Henriksdals reningsverk.

### **Ekonomi**

Kontoret redovisar de ekonomiska förutsättningarna för projektet utifrån en exploateringskalkyl samt vilka budgetkonsekvenser projektet medför. Därutöver redovisas även en investeringsanalys enligt nuvärdesmetoden (nuvärdeskalkyl).

De båda metoderna skiljer sig åt i huvudsak på följande punkter och ger därmed olika resultat. Exploateringskalkylen redovisar resultatet av projektets bedömda totala utgifter och inkomster räknade i år 2007 års prisnivå medan investeringsanalysen enligt nuvärdesmetoden enbart tar hänsyn till de kommande investeringar fr.o.m. beslutstillfället i löpande priser. Nuvärdesmetoden tar också hänsyn till kommande driftskostnader och intäkter.

## Resultat av exploateringskalkyl

### Exploateringskalkyl, prisnivå 2007 (mnkr)

<b>Utgifter (-)</b>	
Markförvärv	90
Övrigt, utredning, projektering, iordningställande av mark, anläggning m.m.	730
<b>Summa utgifter</b>	<b>820</b>
<b>Inkomster</b>	
Markförsäljning, förskottsavgäld	280
Avgäldsunderlag	433
Övrigt	32
<b>Summa inkomster</b>	<b>745</b>
<b>Sammanställning</b>	
Resultat	-75
Resultat per ekvivalent lägenhet (kr)	-83 000
Markanläggningsutgift per ekvivalent lgh (kr)	911 000
Exploateringsgrad	2,7-2,8

De samlade utgifterna beräknas till ca 820 mnkr varav ca 244 mnkr är utgifter före år 2007, dvs redan nedlagda utgifter. Dessa avser främst förvärvs- och evakueringsutgifter. Några av de större utgiftsposterna i övrigt är:

- Anläggning av kajer och gatudäck: 180 mnkr
- Projektets del av kostnad för ombyggnad av Henriksdals reningsverk: 90 mnkr
- Marksanering: 30 mnkr

Utgifterna för anläggande av kajer och påldäck samt övriga anläggningsarbeten har uppskattats bl a genom erfarenhetsåterföring av liknande arbeten i Hammarby Sjöstad.

Marken kommer att upplåtas med tomträtt. Det ordinarie avgäldsunderlaget uppgår till ca 433 mnkr. Därutöver kan en kapitaliserad tomträttsavgäld om ca 235 mnkr tas ut tack vare den anbudstävling som genomförts. Detta är första gången denna metod tillämpas. Inkomsterna i övrigt består framförallt av en försäljningsinkomst om 45 mnkr. Denna avser försäljning av kv Mejeristen till Södermalms Trävaru AB.

Kontoret bedömer att exploateringen ger ett underskott för staden om ca 83 000 kr per lägenhet. Underskottet är lägre än för övriga delområden i Hammarby Sjöstad, där resultatet är ca 160 000 kr/lgh. Om det första projektet, Sickla Udde, som var mycket kostsamt för staden frånräknas, blir underskottet ca 110 000 kr/lgh för hela Hammarby Sjöstad.

### Resultat av investeringsanalys enligt nuvärdesmetoden.

Denna analys beaktar de ekonomiska konsekvenserna både på investerings- och driftsidan. Investeringsanalysen enligt nuvärdesmetoden redovisar ett positivt nettonuvärde om 71 mnkr eller 78 000 kr/ekvivalent lgh.

## Budgetkonsekvenser

### Investeringsbudget

Investeringsutgifterna för genomförandet beräknas till ca 843 mnkr och försäljningsinkomsterna till ca 45 mnkr i löpande prisnivå. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

Mnkr	Ack t.o.m. 2006	2007	2008	2009	2010	Senare	Totalt
Utgifter (-)	-244	-153	-215	-138	-71	-23	-843
Inkomster (exkl. försäljning)				20	11		
Nettoutgift (-)/- inkomst	<b>-244</b>	<b>-153</b>	<b>-215</b>	<b>-118</b>	<b>-60</b>	<b>-23</b>	<b>-812</b>
Försäljningsin- komst	<b>45</b>						

Stadens utgifter/inkomster för exploatering bedöms kunna finansieras via marknämndens investeringsbudget för år 2007 och förslag till budget och inriktning för åren 2008-2010.

### Driftbudget

De beräknade driftkostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden beräknas efter genomförandet uppgå till ca 1,8 mnkr per år. Underhållsbehov bedöms uppkomma först efter ca 5 år och beräknas till 0,7 mnkr per år. Kapitalkostnaderna för marknämnden beräknas uppgå till ca 47 mnkr fr o m 2012 och minskar därefter genom avskrivningar. Intäkterna genom tomträttsavgälder beräknas till ca 15 mnkr/år.

### Slutsats- ekonomi

Kontoret anser att projektets totalekonomi är acceptabel. Det förväntade underskottet per lägenhet är lägre än vad som är normalt för innerstaden. Flera av de stora utgifterna är antingen redan nedlagda eller bundna i avtal. Kommande anläggningsarbeten har kostnadsuppskattats med den erfarenhet kontoret har av liknande arbeten i Sjöstaden.

### Övriga konsekvenser av projektet

#### -Miljö

För projektet finns en miljökonsekvensbeskrivning enligt den metod som gatu- och fastighetsnämnden antagit och godkänt. Miljökonsekvensbeskrivningen visar att den blivande bebyggelsen förväntas klara de krav som ställs vad gäller emissioner och störningar. Genomförandet av projektet innebär en klar miljöförbättring eftersom ett dåligt utnyttjat, förorenat och inhägnat område saneras och omvandlas till ett attraktivt bostadsområde med kajer och strandpromenader tillgängliga för alla.

### **-Trafik**

En förlängning av Tvärbanan till Slussen med stationer vid Lugnet samt vid Danvikstorg, omedelbart norr om Henriksdalshamnen ingår i Danvikslösenprojektet. Innan detta projekt är genomfört kommer området ändå att vara väl försörjt med kollektivtrafik via bussar och en ny färjeförbindelse med Södermalm.

### **-Kompensation för ianspråktagen grönyta**

Projektet innebär inte något ianspråktagande av värdefulla grönområden. I det angränsande planområdet Lugnet har dock ett vassbälte som utgör häckningsbiotop för sjöfågel delvis försvunnit genom utbyggnad av en parterr mm. Som kompensation för detta planeras ett vassområde anläggas i anslutning till den gångbro som förbinder de båda planområdena Henriksdalshamnen och Lugnet.

### **-Måluppfyllelse och tillgänglighet**

Henriksdalshamnen tillkom i samband med byggandet av Hammarbyleden och sänkningen av Hammarby Sjö på 1920-talet. Utfyllningar samt varvs- och industriverksamhet har bidragit till att området numera är delvis kraftigt förorenat. Området har dock ett utmärkt läge och har goda förutsättningar att bli ett mycket attraktivt bostadsområde. Det nu framtagna detaljplaneförslaget uppfyller flera av kontorets övergripande målsättningar:

- Projektet innebär en fortsatt utbyggnad av Hammarby Sjöstad och bidrar därmed till en fortsatt hög produktion av bostäder i ett område som hör till de mest attraktiva i Stockholm.
- Området är delvis mycket förorenat. En omfattande marksanering ska genomföras.
- Befintliga kajer och strandpartier är idag avstängda för allmänheten. Projektet innebär att ett sammanhängande gångstråk längs vattnet från Danviksklippan till Skanstull, och som är tillgängligt för alla, kan stå klart inom några år. Kontoret vill även peka på möjligheten att anlägga en gångförbindelse på konsoler längs Danvikskanalens bergsbrant fram till området under Danviksbron. På detta sätt kan Sjöstadens gångvägssystem knytas samman med gångvägarna längs vattnet mot Saltsjökvärn och Finnboda inom Nacka kommun.

### **-Näringsliv och jobb i regionen**

De arrendatorer inom området som evakuerats har i huvudsak erhållit/skaffat nya lokaler i Stockholm eller i regionen.

Henriksdalshamnen planeras i huvudsak för bostadsbebyggelse. Vissa arbetstillfällen kommer dock att skapas i samband med att kommersiella lokaler förläggs till Hamntorget och längs Promenaden.

### **-Påverkan på barn**

En barnkonsekvensanalys är framtagen för projektet. Enligt denna har planområdet en hög exploateringsgrad vilket ger begränsad tillgång på ytor för bostadsgårdar, grönytor och parker. Blandtrafik förutsätts på lokalgator/kajer och bidrar därmed till att korsningar mellan gator och förbindelsestråk kan utgöra faror/barriärer för barn.

Kontoret konstaterar att önskemål om rymliga bostadsgårdar och stora friytor är svåra att förena med krav på en hög exploatering. Kontoret anser dock att andelen

friytor får anses vara acceptabel i detta projekt som ändå tillhör innerstaden. Kontoret kommer att medverka till att detaljutformning av gator och kajer görs med särskild omsorg för att trygga en säker trafikmiljö.

#### **-Samråd och information till andra förvaltningar**

Kontoret har fortlöpande diskuterat projektet med stadsbyggnadskontoret, stadsdelsförvaltningen och med Sjästadsrådet. I det senare finns även representanter för trafikkontoret, miljöförvaltningen, bostadsförmedlingen och Stockholm Vatten AB. Samtliga instanser ser positivt på projektet.

#### **Plan för uppföljning**

Projektet kommer i huvudsak att följas upp i samband med den normala ekonomirapporteringen, flerårsprogram, verksamhetsplan, verksamhetsberättelse m.m. Eventuella avvikelser kommer att analyseras och kommenteras i separat bilaga.

#### **Analys och konsekvenser / Markkontorets synpunkter**

Henriksdalshamnen etapp I är det andra delprojektet i nordöstra delen av Hammarby Sjästad. Projekt Lugnet är tidigare påbörjat. Projektet är avsett att följas av en etapp II när Danvikslösenprojektet är genomfört. Etapp I är dock utformad så att den kan vara fristående en längre tid om så krävs.

Projektet innebär en radikal förvandling av ett f d hamn- och industriområde till en attraktiv boendemiljö. Området är idag delvis förorenat och är dåligt utnyttjat. Den föreslagna utbyggnaden är helt i linje med stadens målsättning att bygga bostäder på mark som nyttjas extensivt utan att grönytor ianspråktas. Projektet innebär att ytterligare en pusselbit läggs till Hammarby Sjästad - ett av de mest attraktiva nybyggnadsområdena i staden.

Området är inhägnat och helt avstängt för allmänheten idag. När Henriksdalshamnens kajer och gångvägar är färdigställda blir det möjligt att promenera runt Hammarby Sjö i omedelbar närhet till vattnet på i stort sett hela sträckan.

Exploateringen beräknas ge ett underskott för staden om ca 83 000 kr per lägenhet, vilket är lägre än genomsnittet för övriga delområden i Hammarby Sjästad, där resultatet är ca 160 000 kr per lägenhet. Om första delområdet, Sickla Udde, som var mycket kostsamt frånräknas ligger underskottet per lägenhet i hela området på ca 110 000 kr per lägenhet. Härvid ingår ej kostnader för Danviks Lösen som redovisas i separat ärende.

Kontoret bedömer att projektets ekonomi är godtagbar och föreslår att nämnden godkänner projektets investeringsutgifter om 820 mnkr och investeringsinkomster om 745 mnkr.

Marksanering, ledningsflytt, projektering mm bör fortgå under våren 2007 för att säkra en jämn och hög bostadsproduktion i Sjästaden. Kontoret föreslår därför ett delgenomförandebeslut för detta om 30 mnkr.

## Marknämnden

**Marknämnden** beslutade vid sitt sammanträde den 27 april 2006, i enlighet med kontorets förslag:

1. Marknämnden godkänner för sin del fortsatt utredning av förutsättningarna för exploatering av Henriksdalshamnen samt föreslår att kommunfullmäktige godkänner projektet.
2. Marknämnden godkänner investeringsutgifter avseende bl a marksanering, ledningsflytt mm om 40 Mnkr (delgenomförandebeslut) och ger kontoret i uppdrag att teckna erforderliga avtal.

*Reservation* anfördes av vice ordföranden Mikael Söderlund m.fl. (m), ledamoten Martina Lind m.fl. (fp) samt ledamoten Gabriel Marawgeh (kd), *bilaga 1*.

**Markkontorets** tjänsteutlåtande daterat den 10 april 2006 har i huvudsak följande lydelse.

### 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.

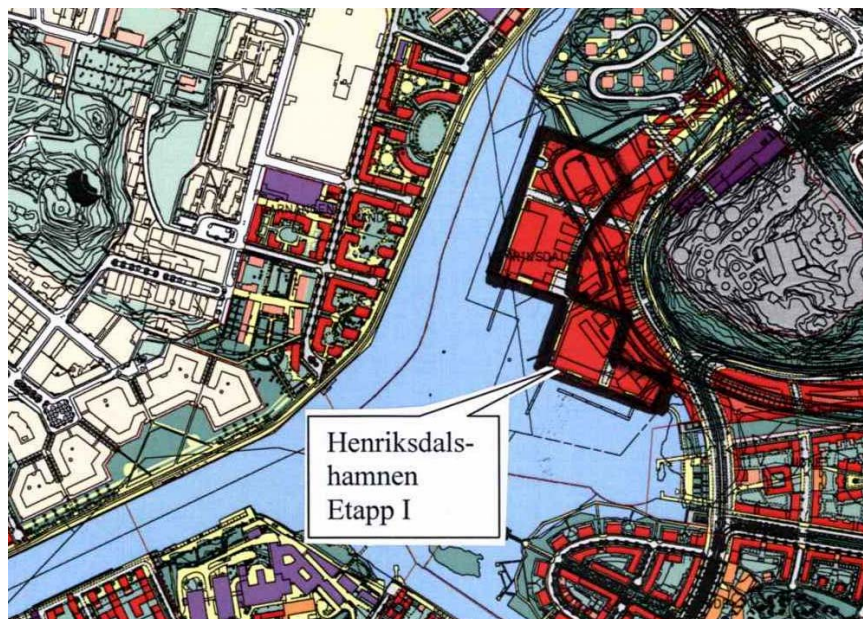
Kontoret anser att projektets ekonomi är godtagbar och föreslår att marknämnden

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 detaljplanläggning”, 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 Henriksdalshamnen. 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 Mnkr. Med mervärdet avses den kapitaliserade avgälden utöver normal avgäld om 205 kr/m<sup>2</sup>. 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 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, lokaler 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 m<sup>2</sup> kaj anläggas. Detta motsvarar nästan 600 längdmeter. Dåliga grundförhållanden och förorenade sediment innebär att kajerna troligtvis anläggs som påldäckskonstruktioner. 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 sidosjusteras 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:

<b>Utgifter</b>	<b>Mnkr</b>
Iordningsställande av kvartersmark	329
-”- allmänplats mark	473
<b>Summa utgifter</b>	<b>Ca 800</b>
<b>Inkomster</b>	<b>Mnkr</b>
Markförsäljning, förskottsavgäld mm	283
Avgäldsunderlag	400
<b>Summa inkomster</b>	<b>Ca 683</b>
<b>Sammanställning</b>	
<b>Resultat (Mnkr)</b>	<b>-117</b>
Resultat per ekvivalent lägenhet (kr)	-130 000
Markanläggn.utgift per ekv lgh (kr)	517 000
Exploateringsgrad	2,6-2,8

Några av de större utgiftsposterna redovisas nedan:

<b>Aktivitet</b>	<b>Mnkr</b>
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 f n under ny diskussion, vilket eventuellt kan innebära andra lösningar. I bästa fall kan stadens utgifter reduceras. Tills 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 möjlig att ta ut på 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
Försäljningsin- komst	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 från 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 med hänsyn till projektets svårighetsgrad.

### **Övriga konsekvenser av projektet**

Projektets konsekvenser vad gäller miljö, tillgänglighet, påverkan på barn mm beskrivs i markanvisningsärendet till Marknämnden 2005-06-23. En mer fullständig 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 sk Sjästadrådet, 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 gatudäck. Val av påltyper påverkar anläggningskostnaderna i hög grad.
- Markföroreningar finns i hela området. De provtagningar som gjorts pekar på samma föroreningsgrad som i det angränsande planområdet Lugnet. Den genomförda provtagningen ger dock endast en förenklad bild av förorenings-situationen. Vid saneringsarbetet kan svårare föroreningar 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. Tidsutdräkten 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 rötslam. 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 Henriksdalshamnen 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 plan-

- området 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 Mnr 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 Mnr.

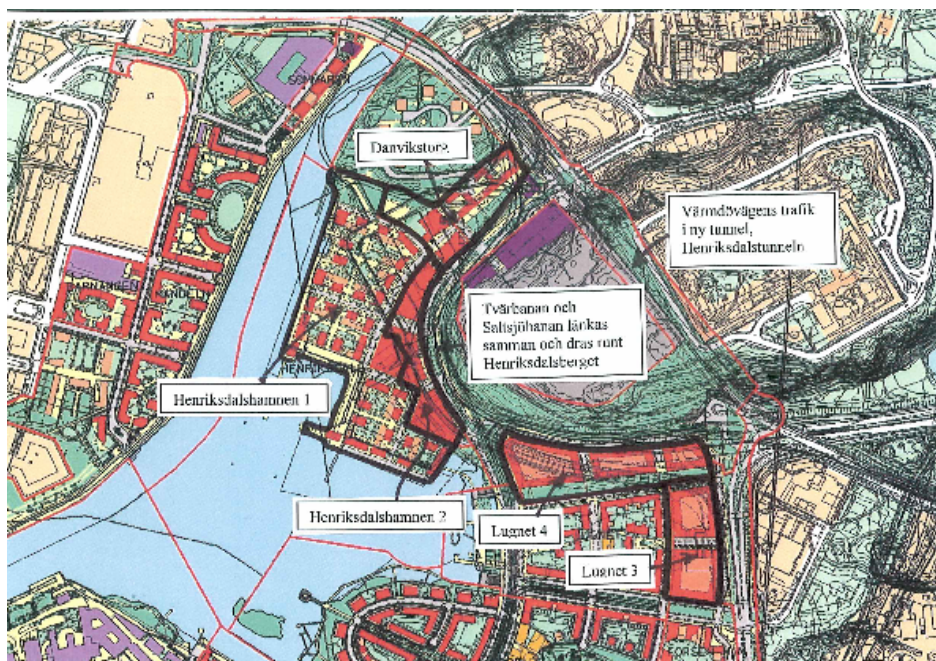
## BEREDNING

Ärendena har remitterats till stadsledningskontoret. Inom stadsledningskontoret har ärendena gemensamt beretts av finansavdelningen.

### Stadsledningskontoret

**Stadsledningskontorets** tjänsteutlåtande daterat den 24 februari 2007 har i huvudsak följande lydelse.

Den nu aktuella exploateringen i Henriksdalshamnen är den andra etappen i planerad stadsomvandling av nordöstra delen av Hammarby Sjöstad (totalt ca 3 000 lägenheter). Exploateringen i Lugnet etapp 1+2 (650 lägenheter) har redan påbörjats men övriga delar av Lugnetområdet samt Henriksdalshamnen och Danvikstorg är beroende av vilken trafiklösning som kommer att väljas i och intill Henriksdalsberget. Henriksdalshamnen etapp 1 (ca 900 lägenheter) uppges dock kunna byggas oavsett val av trafiklösning men det ekonomiska resultatet för projektet, trafikförsörjningen och den kringliggande miljön kommer att påverkas av vald trafiklösning.



Nordöstra delen av Hammarby Sjöstad

Den hittillsvarande trafikplaneringen (Danviks Lösen) bygger på en ny vägtunnelsträckning för Värmdövägen genom Henriksdalsberget och att Tvärbanan förlängs till Slussen via en tunnel under Danvikskanalen och länkas samman med Saltsjöbanan vid Lugnet. På senare tid har framkommit förslag om en alternativ dragning av spårtrafiken via en fast högbro över kanalen samt att bygga en ny rörlig vägbro för västgående fordonstrafik över Danvikskanalen. Infrastrukturutgifterna beräknas för stadens del till ca 1 150 -1 350 mnkr (i löpande prisnivå). Den ekonomiska ansvarsfördelningen avses regleras genom en finansieringsöverenskommelse med övriga intressenter – landstinget och Nacka kommun.

Området störs av lukt från Henriksdals reningsverk och det finns ett avtal mellan staden och Stockholm Vatten AB om ersättning till bolaget med 160 mnkr för att bygga om verket så att den störande lukten elimineras. Efter genomförd kompletterande utredning beräknas stadens ersättning nu uppgå till 180 mnkr (i 2007 års prisnivå).

Detaljplanearbete för Henriksdalshamnen etapp 1 är påbörjat med sikte på att planen kan vinna laga kraft hösten 2007. Hela planområdet är beläget på utfylld mark och det beräknas finnas markföroreningar av ungefär samma omfattning som i Lugnet. Merparten av området har dåliga grundförhållanden och staden kommer att samordna all pålning i området, även inom kvartersmark. Staden kommer också att göra påldäck för kajer och lokalgator samt anlägga gator, park, torg och 11 000 kvm kajer samt bullerplank mot Värmdövägen.

Marknämnden har genomfört en markanvisningstävling för Henriksdalshamnen, som resulterat i markanvisningar till elva byggherrar. Av de 900 lägenheterna ska ca en tredjedel upplåtas med hyresrätt och resten med bostadsrätt. Första inflyttning

beräknas ske våren 2009. För att kunna påbörja husbyggnadsarbeten under andra halvåret 2007 fordras att projektering, marksanering och flyttning av dagvattenledning samt tidskrävande kajarbeten utföres under 2007. Marknämnden har i juni 2006 fattat delgenomförandebeslut om investeringsutgifter på 40 mnkr för år 2006.

Nämnden har i juni 2005 fattat inriktningsbeslut för projektet. I ett kompletterande ärende i april 2006 ges en fylligare ekonomisk redovisning av exploateringsekonomin för projektet. Med anledning av projektets omfattning ska inriktningsbeslutet godkännas av kommunfullmäktige men detta har ännu ej skett i avvaktan på framtagande av en översiktlig bild av exploateringsekonomin för hela nordöstra delen av Hammarby Sjöstad.

### **Områdets förutsättningar**

Stockholms stads och Nacka kommuns exploateringsplaner förutsätter betydande förändringar i infrastrukturen vid Henriksdalsberget. Ett ärende om inriktningsbeslut för Danvikslösens infrastruktur och bostäder avses behandlas i kommunfullmäktige parallellt med föreliggande ärende om Henriksdalshamnen. Genomförandebeslut för infrastrukturåtgärderna förväntas kunna fattas tidigast 2008.

Även om Henriksdalshamnen etapp 1 skulle kunna genomföras oavsett val av infrastruktur i och kring Henriksdalsberget påverkas dock området vad gäller trafikföring och kringliggande miljö samt exploateringsekonomiskt resultat. Stadsledningskontoret anser att det därför måste finnas beredskap för anpassningar i Henriksdalshamnens utformning för förändringar i den kringliggande infrastrukturen jämfört med nuvarande planer. Av väsentlig betydelse för det ekonomiska resultatet är även förestående förhandlingar med Nacka kommun, Vägverket, och landstinget (SL) om fördelning av utgifterna för planerade infrastrukturåtgärder.

### **Beslutsunderlaget**

Exploateringskontorets tjänsteutlåtande följer i allt väsentligt stadens regler för styrning och uppföljning av investeringar och andra betydande projekt. Vid upprättandet av nuvärdesberäkning har samråd skett med stadsledningskontoret. I tjänsteutlåtandet har dock vissa ekonomiska fakta inte uppdaterats utifrån nuvärdeskalkylen varför stadsledningskontoret efter kontakt med exploateringskontoret gjort några korrigeringar (se nedan) i det ekonomiska beslutsunderlaget.

I underliggande kalkyler har beaktats problem med tekniska förutsättningar, såsom behov av dyrare påslag än normalt. I de ekonomiska förutsättningarna finns fortfarande flera risker, bl.a. ökade priser p.g.a. överhettad byggkonjunktur i Stockholm samt vilka avgäldsnivåer som kommer att bli möjliga till följd av pågående rättstvist. (Staden har en lägre avgäldsnivå för hyresrätter som trappvis uppnås efter 10 år. Tillämpningen med olika principer för hyresrätter och bostadsrätter har överklagats och är föremål för rättslig prövning.)

### **Ekonomiskt resultat**

I exploateringskontorets tjänsteutlåtande anges att investeringsutgifterna beräknas till 820 mnkr (i 2006 års prisnivå) respektive 843 mnkr (i löpande prisnivå). Enligt det upprättade kalkylunderlaget ska dock det korrekta värdet på investeringsutgiften (i löpande prisnivå) vara 857,5 mnkr. Det är detta belopp som bör ligga till grund för kommunfullmäktiges genomförandebeslut. I beslutet ska även ingå förväntade inve-

steringsinkomster från byggherrar och ledningsdragande verk om 36,5 mnkr.

Övriga beräknade inkomster är av annan karaktär och ska inte inräknas bland exploateringsnämndens investeringsinkomster. Försäljningsinkomster redovisas centralt för staden under rubriken Finansförvaltning. Förskottsbetalning om 230 mnkr som utlovats utöver ordinarie tomträttsavgäld bör betraktas som en driftintäkt av engångskaraktär, som beräknas infalla med ca 23 % år 2008, 38 % år 2009 respektive 39 % år 2010. Härigenom får staden stora resultatöverskott åren 2008-2010 men därefter uppkommer årliga underskott i storleksordningen 30 mnkr.

Enligt stadens investeringsregler ska nuvärdesmetodik fortsättningsvis tillämpas vid kalkylering och jämförelse mellan stora projekt. Härvid beaktas bara de inkomster/intäkter och utgifter/kostnader som inträffar fr.o.m. beslutstillfället. Nuvärdet för Henriksdalshamnen etapp 1 har beräknats till +71 mnkr, d.v.s. ett överskott på ca 78 tkr per ekvivalent lägenhet. Om man även beaktar redan nedlagda nettoutgifter om ca 210 mnkr (233 tkr/ekv. lgh.) får man ett underskott på ca 155 tkr per ekvivalent lägenhet.

För de flesta av de projekt som hittills prövats enligt nuvärdesmetoden är det bara ett fåtal som har ett större underskott än 35 tkr per ekvivalent lägenhet. Om utgifterna för Danvikslösens infrastruktur (1-1,2 Mdkr) fördelas på samtliga planerade lägenheter i nordöstra Hammarby Sjöstad (ett påslag om 350-400 tkr/ekv.lgh.) skulle totalresultatet för Henriksdalshamnen 1 ge ett underskott om ca 500-550 tkr per ekvivalent lägenhet. Om utgifterna för Danvikslösens infrastruktur istället fördelas på samtliga ca 8 000 lägenheter i Hammarby Sjöstad skulle totalresultatet för Henriksdalshamnen etapp 1 bli 275-300 tkr per ekvivalent lägenhet.

Exploateringsutgifterna i Henriksdalshamnen etapp 1 beräknas uppgå till ca 900 tkr per ekvivalent lägenhet. Så höga nivåer har inte tidigare noterats men även för pågående exploatering i Lugnet ligger detta nyckeltal (555 tkr/ekv. lgh) högre än normalnivån i innerstaden. Förklaringar kan främst sökas i höga utgifter för markköp, evakuering, marksanering, anläggning av kajer och gatudäck samt åtgärder mot lukt från reningsverket. Stadsledningskontoret konstaterar sammanfattningsvis att planerat bostadsbyggande i Hammarby Sjöstad är betydligt dyrare än vad som hittills beslutats i staden.

### **Samlad bedömning**

Henriksdalshamnen etapp 1 uppges kunna genomföras oavsett val av trafiklösning i och intill Henriksdalsberget (Danvikslösens infrastruktur). Området kommer dock att påverkas av vilken trafiklösning som kommer att väljas för såväl trafikförsörjning och kringliggande miljö som ekonomiskt resultat. Stadsledningskontoret anser därför att det måste finnas beredskap för anpassning i området för förändringar i den kringliggande infrastrukturen jämfört med nuvarande planer.

Genomförd nuvärdeskalkyl visar ett betydande totalunderskott för exploateringen i Henriksdalshamnen etapp 1, särskilt om man lägger på projektets andel av utgifterna för Danvikslösens infrastruktur. Staden har dock redan lagt ned så stora investeringsutgifter för marklösen och evakuering att ett fullföljande av projektet får betraktas som försvarbart. Genomförd markanvisningstävling har dessutom inneburit fördelar i form av förhållandevis låga hyresnivåer för hyresrättslägenheter.

Stadsledningskontoret föreslår därför att kommunfullmäktige beslutar godkänna genomförande av exploatering inom Henriksdalshamnen etapp 1 omfattande 857,5 mnkr

och investeringsinkomster om 36,5 mnkr. Investeringsutgifter för 2007 förutsätts inrymmas i exploateringsnämndens investeringsplan för 2007. För kommande år får investeringsutgifter, drift-, underhålls- och kapitalkostnader beaktas i förestående budgetarbete.

## RESERVATIONER M.M.

### **Marknämnden**

*Reservation* anfördes av vice ordföranden Mikael Söderlund m.fl. (m), ledamoten Martina Lind m.fl. (fp) samt ledamoten Gabriel Marawgeh (kd) enligt följande

Marknämnden beslutar

1. att delvis bifalla kontorets förslag till beslut samt
2. att därutöver anför följande:

Projektet Henriksdalshamnen är ett viktigt och välkommet projekt. Vi har dock hela tiden efterlyst en betydligt högre exploateringsnivå i området, vilket mycket väl skulle klara av fler våningar per fastighet. Detta i kombination med att marken säljs skulle kunna innebära en bättre ekonomisk kalkyl för staden.

### **Exploateringsnämnden**

*Reservation* anfördes av ledamoten Emilia Hagberg (mp) enligt följande

Nämnden beslutar

- Att i huvudsak bifalla kontorets förslag
- Att därutöver anför följande

Den fortsatta utbyggnaden av Hammarby Sjöstad är bra men ytterligare förbättringar behövs. Det måste finnas förskolelokaler planerade och för att förbättra boendemiljö framför allt för barn måste de fria ytorna utökas t ex genom en lekpark. Parkeringsnormen kan sänkas till 0,35. Hänsyn måste tas till de högre vattennivåer som väntas pga kommande klimatförändringar.

*Särskilt uttalande* gjordes av ordföranden Joakim Larsson m.fl. (m) och ledamoten Gulan Avci (fp) enligt följande

Nämnden noterar att parkeringstalet är lågt. Även om det finns tekniska svårigheter att anlägga parkeringsplatser i Hammarby sjöstad är det angeläget att finna lösningar så att parkeringstalet ökar.

I jämförelse med tidigare kostnader för Hammarby sjöstad är Henriksdalshamnen etapp I inte lika dyr. Projektets ekonomi är dock negativ för staden. Utgångspunkten bör vara att matcha exploateringsgraden mot kostnaderna så att staden kan undvika underskott i projekten.

*Särskilt uttalande* gjordes av som ledamot tjänstgörande ersättaren Lotten von Hoffsten (v) enligt följande

Vi anser att det är viktigt att planera för lekplatser och grönområden och ändamålsenliga lokaler för förskolor, samlingslokaler och liknande och att det inte glöms bort när det här området planeras och byggs. Vi anser också att det är viktigt att människors behov av närsjukvård inte glöms bort, och att man när man planerar för det gör det tillsammans med landstinget. Människor ska inte behöva ta sig långa sträckor för sådant som man behöver ha nära för att kunna leva ett bra liv.

Vi anser också att man bör planera bygget utifrån försiktighetsprincipen vad gäller vattennivån, som med största sannolikhet kommer att höjas i framtiden. Gör man inte det kan det bli väldigt dyrt i framtiden.

*Ersättaryttrande* gjordes av ersättaren Christer Mellstrand (c) i överensstämmelse med Joakim Larssons m.fl. särskilda uttalande.