



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

Till
Marknämnden 2005-06-23

Henriksdalshamnen, etapp I, Hammarby Sjöstad. Inriktningsbeslut och markanvisningar

Förslag till beslut

Marknämnden fattar inriktningsbeslut avseende Henriksdalshamnen etapp I samt godkänner markanvisningar enligt detta tjänsteutlåtande

Göran Långsved

Martin Skillbäck
T f

Sammanfattning

Henriksdalshamnen nyttjas idag för bl a småindustri, försäljning av byggvaror och båtklubsverksamhet. Tidigare har varvsverksamhet varit förlagd till området. All berörd mark ägs av staden. Överenskommelser om avflyttning har träffats med samtliga arrendatorer och tomträttshavare.

Detaljplaneprogram har framtagits för en första utbyggnadsetapp. Denna omfattar ca 850 lägenheter. Intresset för att bygga i området är mycket stort. Kontoret har därför genomfört en markanvisningstävling där anbud inhämtats för de första 10 årens tomträttsavgäld (bostadsrätter). För hyresrätterna har erbjudande om inflyttningshyran inhämtats. Resultatet är att fem företag erbjuds 65-115 lägenheter vardera för att bygga bostadsrätter. Två företag erbjuds ca 100 lägenheter vardera för att bygga hälften bostadsrätter och hälften hyresrätter. Ett företag erbjuds ca 50 lägenheter för att bygga hyresrätter. I dessa fall erbjuds hyror om ca 1.325 kr/m². Två kommunala bolag erbjuds ca 50 resp ca 65 lägenheter för att bygga hyresrätter med bruksvärdeshyra. Fördelningen bostadsrätter/hyresrätter blir ca 60/40. Fördelningen markanvisade lägenheter i hela Hammarby Sjöstad är 50/50.

Bilaga 1: Programskiss

Bilaga 2: Sammanställning markanvisningar. (Hemlig tills marknämnden fattat beslut)

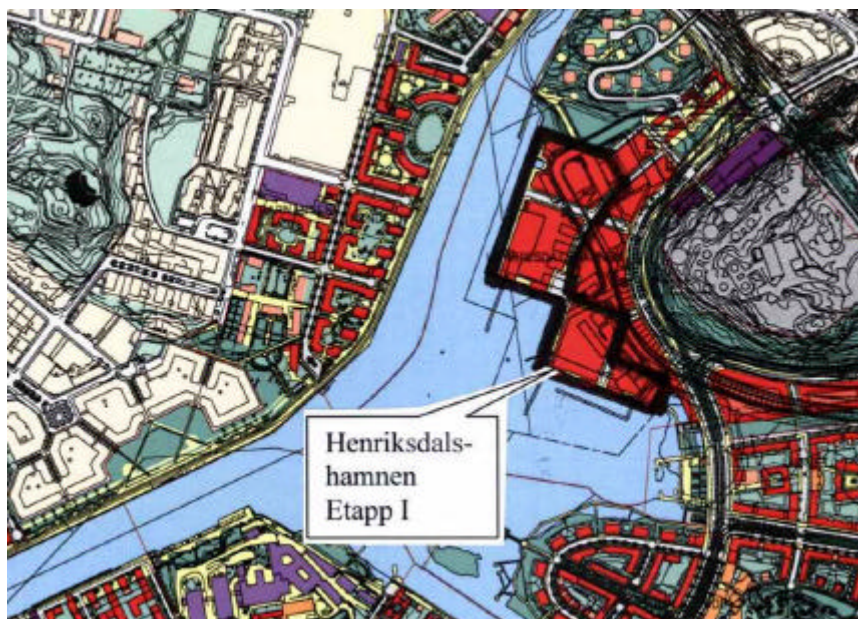
Mervärdet av de första 10 årens avgäld uppgår till ca 200 Mkr. Med mervärdet avses den kapitaliserade avgälden utöver normal avgäld om 205 kr/m².

Detaljplanearbetet påbörjas när markanvisningarna är klara. Rivning av befintlig bebyggelse och marksanering genomförs allteftersom arrendatorerna flyttar. Husproduktion och byggstart för stadens anläggningar - framförallt en omfattande kajutbyggnad - väntas ske andra halvåret 2007.

Bakgrund

Henriksdalshamnen - dagsläget

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 småindustri, försäljning av byggvaror och båtklubsverksamhet. Tidigare har varvsverksamhet varit förlagd till området. Staden äger all mark inom Henriksdalshamnen. Bland de arrendatorer som finns inom området kan nämnas:

- ? Södermalms Trävaru AB
- ? Stockholms Hamnentreprenad AB
- ? Norsk Hydro Olje AB
- ? Hammarbyledens Motorbåtklubb

Överenskommelser om avflyttning har träffats med samtliga arrendatorer. Tillträdet till Södermalms Trävarus tomträtt beräknas till mars 2007. Marksanering och förberedande anläggningsarbeten påbörjas under 2006. Byggstart för bostäderna beräknas ske under andra halvåret 2007.

Danvikslösen

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 ska Tvärbanan förlängas till Slussen via en ny passage under Danvikskanalen. En kommersiell centrumanläggning planeras vid det nya "Danvikstull" (idag Henriksdals trafikplats). För projektet har fem detaljplaner upprättats i Stockholm och i Nacka. Dessa ska inom kort ut på samråd och remiss. En definitiv överenskommelse mellan Stockholm, Nacka och landstinget om genomförandet skall träffas. Förhoppningsvis sker detta under hösten 2005.

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. Under byggtiden flyttas Värmdövägen provisoriskt åt sydväst tills den nya vägtunneln är klar. Detta innebär att Henriksdalshamnen kommer att bebyggas i två etapper. Den första nu aktuella etappen består av ca 850 lägenheter. 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.

Detaljplaneprogram

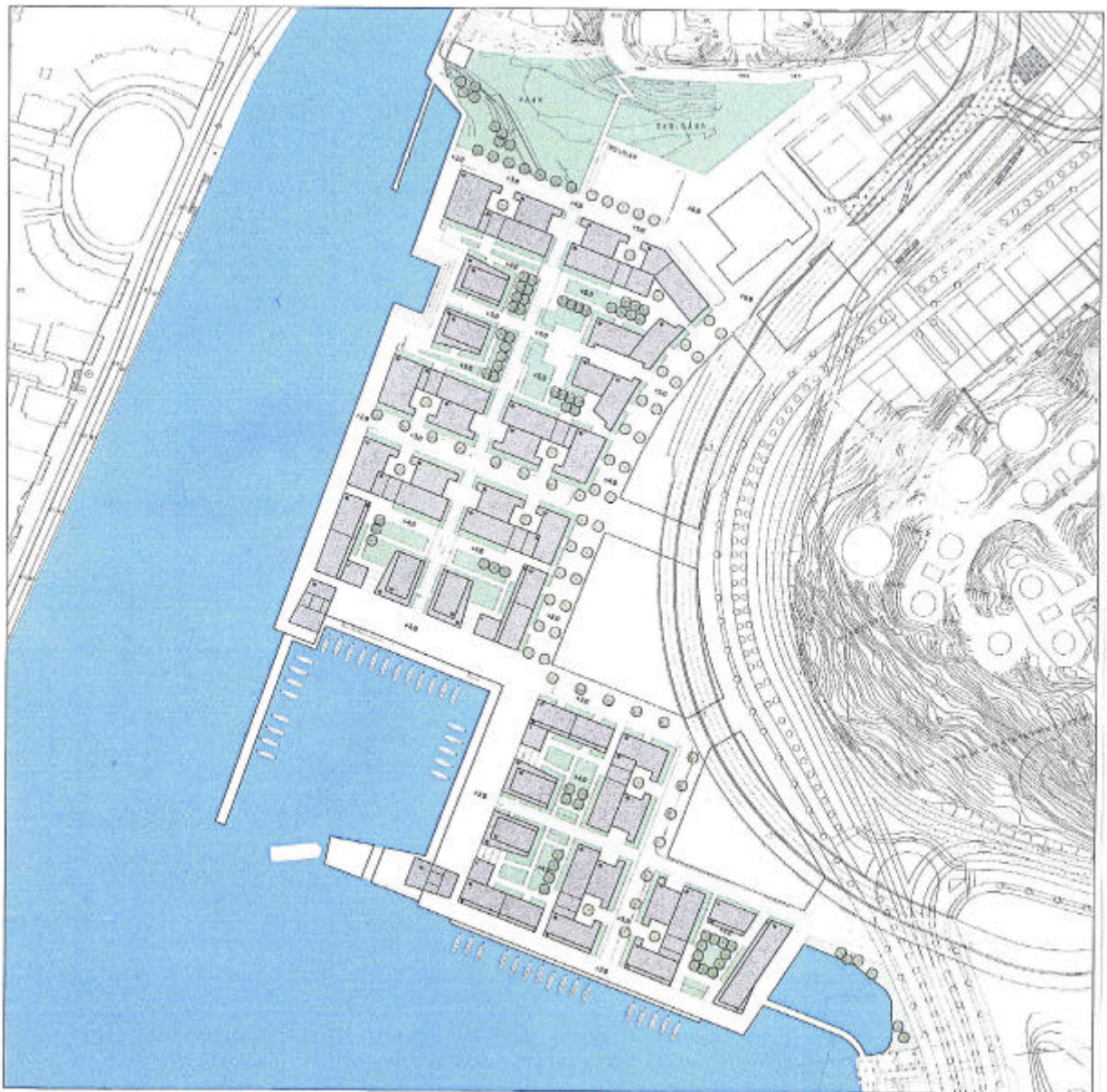
Stadsbyggnadskontoret har, i samråd med Markkontoret, genomfört parallella arkitektuppdrag för det aktuella detaljplaneområdet. Arbetet har resulterat i en programskiss (**bilaga 1**). Skissen förutsätts utgöra grund för det fortsatta detaljplanearbetet.

Etapp I omfattar ca 850 lägenheter (drygt 83 000 m² BTA). Tomtexploateringstalet förutsätts vara ca 3,0. Detta betyder bebyggelse om 4-6 våningar. Gårdarna förutsätts vara bilfria. Inom varje kvarter anordnas parkering under gård med högst 0,5 plats per ekvivalent lägenhet. Till detta kommer gatuparkering för bilpool, besöks-, butiks- och övrig korttidsparkering om ca 100 platser.

Danvikstulls centrumplats knyts samman med vattnet vid Henriksdalshamnen via en "Rambla" (berömd förebild i Barcelona). Denna planidé kan dock inte fullföljas i sin helhet förrän etapp II byggs.

En park föreslås i områdets norra del mot Danviksklippan. Båtplatser anläggs vid kajerna, dock ej mot farleden. Förslaget förutsätter omfattande utfyllnader och nya kajkonstruktioner. Kontoret undersöker f n de tekniska förutsättningarna för dessa

En förutsättning i planarbetet har varit en färjeförbindelse till Henriksdalshamnen, vilken har en avgörande betydelse både för tillgängligheten till området och för att minska bilanvändningen. Nuvarande färja svarar för ca 25 % av alla resor till och från Sickla Kaj , Sickla Udde och Sickla Kanal. Färjan från Henriksdalshamnen bedöms få ca 1.500 enkelresor per dag. Utan färja bedöms dessa fördelas på tvärbana, buss och bil varav ca 1/3 eller ca 500 resor per dag med bil.



ILLUSTRATIONSPLAN, ETAPP 1

Ett antal daghemsavdelningar förläggs i bottenvåningarna i några av byggnaderna. I etapp II skall en skola för ca 450 elever inrymmas i direkt anslutning till parken nära Tvärbanans hållplats vid Danvikstull.

Markanvisningstävling

Innan det egentliga detaljplanearbetet för Henriksdalshamnen påbörjas skall staden markanvisa området till de blivande byggherrarna. Dessa skall därefter medverka vid utformningen av detaljplanen.

Intresset för att bygga i Henriksdalshamnen är mycket stort. Kontoret har därför valt att genomföra markanvisningarna efter ett tävlingsförfarande.

Som en första åtgärd delades området upp i 16 "tomter" med vardera 50-75 lägenheter. Eftersom kontoret vill erbjuda många byggherrar markanvisning och få en variationsrik bebyggelse är tomterna relativt små.

? För **bostadsrätterna** har anbud infordrats på tomträttsavgälden de första 10 åren.

? För **hyresrätterna** har anbud infordrats på inflyttningshyran.

Syftet för bostadsrätterna var att få högre avgälder än ordinarie taxa, bl a för att minska projektets underskott. Anbudsförfarande är tillåten enligt stadens markanvisningspolicy eftersom bostadsrätter har marknadsprissättning.

Syftet för hyresrätterna var att kunna erbjuda relativt sett låga hyror och därmed få en bredare befolkningssammansättning i området.

Resultat

Förslag till markanvisningar

Ett informationsmöte för de byggherrar som visat intresse för Henriksdalshamnen samlade ca 30 företag. Av dessa lämnade 21 in ansökningar. Kontoret har därefter utvärderat dessa i syfte att maximera stadens avgäldsintäkter. Bland övriga förutsättningar kan nämnas att samma företag kan erhålla max två tomter.

Kontorets förslag till markanvisningar innebär följande:

- ? Fem företag erbjuds 65-115 lägenheter vardera för att bygga bostadsrätter
- ? Två företag erbjuds ca 100 lägenheter vardera för att bygga hälften bostadsrätter och hälften hyresrätter

- ? Två kommunala företag erbjuds 50 resp 65 lägenheter för att bygga hyresrätter
- ? Ett företag erbjuds ca 50 lägenheter för att bygga hyresrätter
- ? Merintäkten för de första 10 årens avgäld uppgår till ca 200 Mkr. Med merintäkt avses den kapitaliserade avgälden utöver normal avgäld om 205 kr/m²
- ? Erbjuden inflyttningshyra för hyresrätterna uppgår till ca 1.325 kr/m²

En komplett redovisning av föreslagna byggherrar, tomter, tomträttsavgälder och inflyttningshyror redovisas i **bilaga 2**. Bilagan är hemlig tills Marknämnden fattat beslut.

Det bör tilläggas att de tre kommunala bostadsbolagen lämnade intresseanmälningar men påpekade att man av principiella skäl ej kan frånga bruksvärdeshyran. Kontoret anser detta acceptabelt och föreslår att två av tomterna undantas tävlingen och direktanvisas till kommunala bolag.

Kontoret infortrade även anbud på 75-125 lägenheter i kv Mältaren i Sjöstadporten, vilka föreslås omvandlas från bostadsrätt till hyresrätt. Denna markanvisning redovisas i ett separat ärende.

Ovanstående innebär att fördelningen bostadsrätt/hyresrätt blir ca 60/40, vilket ligger väl inom de ramar som lagts för denna etapp. Totalt sett i Hammarby Sjöstad är fördelningen markanvisade bostadsrätter/hyresrätter 50/50 efter ovannämnda anvisningar.

Markanvisningsavtal har, på sedvanligt sätt, upprättats med samtliga företag som föreslås bygga i Henriksdalshamnen. Avtalen följer i huvudsak kontorets mall, men har kompletterats med erbjuden tomträttsavgäld (bostadsrätterna) och erbjuden inflyttningshyra (hyresrätterna). Avtalen har villkorats av Marknämndens godkännande senast 2005-09-15.

Markkontorets synpunkter

Ekonomi

Intäkter

Anbudsförande är ovanlig men - som ovan nämnts - möjlig att tillämpa för nyupplåtelse av bostadsrättsfastigheter enligt stadens markanvisningspolicy. Merintäkten för de första 10 årens avgäld, ca 200 Mkr, får betraktas som ett gott resultat. Därtill kommer det ordinarie avgäldsunderlaget (markvärdet) om ca 400 Mkr. Det totala markvärdet uppgår därmed till ca 600 Mkr.

Kostnader

Staden kommer att ha kostnader för i huvudsak följande åtgärder:

- ? Evakuering
- ? Rivning
- ? Marksanering
- ? Kajutbyggnad
- ? Gatuutbyggnad
- ? Parkutbyggnad

Osäkerhet föreligger om kostnaden för framförallt kajutbyggnaden. Denna beror bl a på vilken typ av konstruktion som väljs. Vidare föreligger osäkerhet beträffande kostnadsfördelning mellan etapp I och II samt eventuell fördelning av stadens kostnader för Danvikslösen. Kontoret avser återkomma till Marknämnden med redovisning av projektets totalekonomi vid senare tillfälle. Kontorets bedömning är att underskottet per lägenhet för Henriksdalshamnen ej kommer att överstiga tidigare projekt i Sjöstaden.

Tidplan

En preliminär tidplan för projektet redovisas nedan

Henriksdalshamnen etapp I - preliminär tidplan												
	2005				2006				2007			
	1	2	3	4	1	2	3	4	1	2	3	4
Avtal m m												
Markanvisningstävling		—										
Beslut i Mn		x										
Tomträttsök					..	—						
Beslut i Mn								x				
Beslut i Kf								x				
Detaljplan												
Start pm i sbn		x										
S-plan			—									
Plansamråd					—							
Redovisning i sbn						x						
Bearbetn + utställning						—						
Beslut i sbn								x				
Beslut i Kf								x				
Överklagande lst + reg												
Projektering												
Systemhandling												
Bygghandling						..	—					
Byggstart											x	

Miljö

Henriksdalshamnen har under lång tid nyttjats som varv. Detta betyder att marken med stor säkerhet är kraftigt förorenad. Marksanering kommer att genomföras allteftersom området friställs från nuvarande verksamheter.

Tillgänglighet

Stora delar av området är idag avstängda för allmänheten. Befintliga verksamheter blockerar tillgängligheten och ger delvis ett skräpigt intryck. Den föreslagna bostadsexploateringen kommer att radikalt förändra området. Kajutbyggnaden kommer t ex att ge möjlighet för allmänheten att röra sig längs vattnet i en attraktiv marin miljö.

Grönytor

Området saknar i princip grönytor idag. Detaljplanen innebär att grönytor tillkommer på kvartersmark och som en allmän park i områdets norra del som idag delvis nyttjas för båtuppläggning.

Påverkan på barn

Fyra daghemsavdelningar skall inrymmas i bebyggelsen som vetter mot den planerade parken. En skola kommer också att byggas i anslutning till parken i etapp II. Kontoret skall i det fortsatta arbetet bevaka att en bra utemiljö för barn tillskapas såväl på kvartersmark som på allmän platsmark. Detta arbete sker i nära samarbete med stadsdelsförvaltningen.

Slutord

Hammarby Sjöstad är inne i en intensiv omvandlingsprocess. Stora delområden, t ex Sickla Udde, Sickla Kaj, Sickla Kanal, är färdigställda och inflyttade. Husproduktion pågår inom kv Forsen, Vågskvalpet, Godsfinkan m fl områden. Byggstart sker inom kort i Hammarby Gård och i Lugnet etapp I. Henriksdalshamnen är nästa stora delområde att detaljplanelägga. Erfarenheterna från planering och genomförande av de tidigare delområdena skall givetvis tas till vara. Kontoret är övertygat om att Henriksdalshamnen kommer att bli ett attraktivt tillskott till Sjöstaden.

SLUT