



## Projekt Sjöstadshöjden

Reviderat inriktningsbeslut  
Hemställan från exploateringsnämnden

### Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Inriktningen för projekt Sjöstadshöjden godkänns.
2. Exploateringsnämnden medges rätt att fortsätta planera förutsättningarna för exploatering inom Hammarbyhöjden 1:1 för projekt Sjöstadshöjden till en projektutgift upp till 59 miljoner kronor, som underlag för kommande genomförandebeslut.
3. Utgifterna för 2024 ska rymmas inom nämndens investeringsbudget. Utgifter för kommande år behandlas i budget för 2025.

### Föredragande borgarrådet Karin Wanngård

#### Sammanfattning av ärendet

Projektet Sjöstadshöjden omfattar sammanlagt cirka 500 bostäder, cirka 5 000 arbetsplatser, lokaler för centrumändamål och en förskola i ett utvecklingsförslag kring Hammarbyvägen och Hammarby Fabriksväg. Inriktningsbeslut för projektet fattades av kommunfullmäktige den 2 mars 2020 (dnr KS 2019/1760).

Förslag till detaljplan var på samråd under våren 2022. Ett par av de markanvisade kvarteren har utgått efter samrådet, ett bostadskvarter och ett kvarter för centrumändamål. Humlegården Norra City AB har valt att inte förlänga sina markanvisningar vilket innebär att byggaktör i dagsläget saknas för tre kvarter kontorsbebyggelse.

Exploateringsnämnden beslutade den 25 april 2024 att för sin del godkänna fortsatt utredning av förutsättningarna för exploatering inom Hammarbyhöjden 1:1 för projekt Sjöstadshöjden.

Ärendet har hemställts till kommunfullmäktige för beslut av två skäl, dels projektutgifterna beräknas överstiga 300 miljoner kronor och dels utredningsutgiften beräknas överstiga 50 miljoner kronor.

## Beredning

Ärendet har initierats av exploateringsnämnden och remitterats till stadsledningskontoret.

*Stadsledningskontoret* ser positivt på projektet som bidrar till att koppla samman Hammarby Sjöstad med Hammarbyhöjden samt till att stärka det ekologiska sambandet mellan Nackareservatet och Årstaskogens naturreservat. Vidare tillför projektet cirka 5 000 arbetsplatser i ett attraktivt läge i Stockholms södra delar och tillskottet av 500 bostäder bidrar till stadens övergripande bostadsmål. Stadsledningskontoret anser att exploateringskalkylen uppvisar godtagbara ekonomiska förutsättningar och konstaterar att de beräknade utgifterna ökat väsentligt jämfört med det gällande inriktningsbeslutet. Den redovisade kalkylen är behäftad med viss risk och tillägger att projektet i den fortsatta planeringen behöver ha fortsatt fokus på lönsamheten för att säkerställa dess ekonomiska genomförbarhet.

## Föredragande borgarrådets synpunkter

Jag välkomnar projekt Sjöstadshöjden som ligger på gränsen mellan Hammarby sjöstad och Hammarbyhöjden. Projektet omfattar ca 500 bostäder, kontorsytor för ca 5 000 arbetsplatser, lokaler för centrumändamål och en förskola i ett attraktivt läge nära kollektivtrafik, stadsliv, natur, idrott och rekreation. Hammarbyvägen utvecklas från motorled till levande stadsgata och en ny, trygg, tillgänglig och orienterbar koppling mellan Hammarby sjöstad och Hammarbyhöjden. Tillgängligheten ökar för fler grupper till natur, rekreation och idrott samt till målpunkter i Hammarby sjöstad. Fler och bättre utformade gångstråk bidrar till att gående och cyklister kan röra sig tryggt mellan stadsdelarna. Nya allmänna platser tillför stadskvaliteter i en del av Hammarby sjöstad med brist på gemensamma ytor.

Detaljplanarbetet påbörjades hösten 2019 och samma år fattades ett inriktningsbeslut i projektet. Som en följd av förändringar i projektet efter plansamråd och med ökad kännedom om projektets genomförandefrågor föreslås detta reviderade inriktningsbeslut. Det är bra att markanvisningsförslagen överensstämmer med planerna i det godkända programmet för Hammarbyhöjden och Björkhagen samt med översiktsplanens intentioner om att skapa ett urbant stråk längs med Hammarbyvägen och ett strategiskt samband genom bättre gång- och cykelkopplingar mellan stadsdelarna Hammarby sjöstad och Hammarbyhöjden.

I den fortsatta planeringen behöver projektet ha fortsatt fokus på lönsamheten för att säkerställa dess ekonomiska genomförbarhet.

## Bilagor

1. Lönsamhetskalkyl, dnr KS 2024/565-1.2
2. Exploateringsnyckeltal, dnr KS 2024/565-1.3

**Borgarrådsberedningen** tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

**Särskilt uttalande** av borgarrådet Jan Jönsson (L) enligt följande.

Utvecklingen av Hammarbyhöjden är ett positivt och välbehövligt tillskott i tillskapandet av fler bostäder och annan verksamhet. För att undvika tidigare misstag vill Liberalerna att övergripande områdesplaner användas när stadsutveckling genomförs. Detta gäller inte enbart stadens småhus- och villaområden men alla delar av vår stad.

Förutom områdets egen karaktär är även närliggande områden viktiga att beakta för att åstadkomma en mer sammanhållen och vacker stad och på så vis undviker vi att enklaver skapas.

Det är därför av stor vikt att nu när projektet genomförs att vi planerar för att bygga ihop stadsdelarna och skapar goda förbindelser mellan Hammabyhöjden och Hammarby sjöstad. Vi menar att detta även kommer gynna utvecklingen i angränsande stadsdelar, såsom Skarpnäck och bidra till att boende i delar av sydöstra söderort knyts närmre resten av staden.

**Kommunstyrelsen** delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår att kommunfullmäktige beslutar enligt föredragande borgarråds förslag.

Stockholm den 4 september 2024

Karin Wanngård  
Kommunstyrelsens ordförande

**Reservation** av Gabriel Kroon (SD) enligt följande.

Jag föreslår att kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Att kommunstyrelsen godkänner Sverigedemokraternas inriktning för Projekt Sjöstadshöjden
2. Därutöver anföra följande:

Sverigedemokraterna ställer sig negativa till projektet sjöstadshöjden avseende de kvarter som byggs på befintliga grönområden. Efter ett mycket starkt lokalt motstånd har den rödgröna majoritetens reviderat projektet till att numera begränsa sig till Hammarbyvägen och Hammarby Fabriksväg. Det är förvisso positivt att styret har tagit till sig kritiken, men samtidigt visar det på ett otroligt slöseri med skattemedel i förgävesutredningar.

Kommunstyrelsen tydliggöra att samtliga kvarter som bebyggs på icke-hårdgjord mark ska utgå, och därutöver tillföra nödvändiga medel för att fortsätta projekteringen.

**Särskilt uttalande** av Jan Jönsson (L) som är likalydande med Liberalernas särskilda uttalande i borgarrådsberedningen.

**Särskilt uttalande** av Jonas Naddebo (C) enligt följande.

Stockholm växer och ska på lämpliga platser byggas tätt och högt. Genom höga exploateringsstäl minskar behovet av en stad som ständigt växer på bredden. Sjöstadshöjden är särskilt lämplig för exploatering: området är beläget relativt centralt, har goda kommunikationsmöjligheter samt utgör ett strategiskt samband mellan Hammarbyhöjden och Hammarby Sjöstad i översiktsplanen. Här kan staden växa samman både geografiskt och socialt samtidigt som söderort ges fler arbetstillfällen och bostäder.

Ifjol redovisades nämnden plansamråd och förslag till detaljplan i ärendet. Kontoret konstaterade då att en eventuell minskad bebyggelse skulle innebära försämrad projektekonomi, mot bakgrund av att flera kvarter antingen föreslogs utgå eller få sänkta våningstal efter samråd. Vänsterstyret valde trots dessa förslag till förändringar att gå längre än kontoret. Majoriteten gick fram med krav om bland annat minskad schaktning, borttagen koppling mellan Sjöstaden och Hammarbyhöjden samt nya detaljkrav om materialanvändning. Vidare skulle sammansättningen av bostäder och kontor ses över trots att kvarteren redan markanvisats.

Vi noterar nu att projektets täckningsgrad kraftigt minskat och att byggherrar valt att avbryta sina planer på att delta i projektet sedan majoritetens förändringar gått igenom. Kommunstyrelsen presenteras idag ett förslag där tre kvarter redan utgått och ytterligare tre saknar byggherre. Liksom saknas den sammanlänkande väg som skulle binda samman Sjöstaden och Hammarbyhöjden. Vi beklagar att styret inte tillvaratar möjligheten att bygga samman staden, samt att den volatila hanteringen försämrar projektets genomförbarhet när såväl finansiering som byggherrar saknas. Att därtill aktivt återkalla en markanvisning som tilldelats en aktör skadar stadens anseende som långsiktig samarbetspartner.

**Ersättaryttrande** av Nike Örbrink (KD) som är likalydande med Centerpartiets särskilda uttalande.

## Ärendet

Projektet Sjöstadshöjden syftar till utveckla området kring Hammarbyvägen och Hammarby Fabriksväg och koppla samman Hammarby sjöstad och Hammarbyhöjden. Projektområdet ligger på gränsen mellan Hammarby sjöstad och Hammarbyhöjden och utgör en del av utvecklingen enligt programmet för Hammarbyhöjden och Björkhagen. Projektet syftar även till att stärka det ekologiska sambandet mellan Nackareservatet och Årstaskogens naturreservat. Utvecklingsförslaget omfattar sammanlagt cirka 500 bostäder, kontorsytor för cirka 5 000 arbetsplatser, lokaler för centrumändamål och en förskola.

Detaljplanearbete har bedrivits sedan år 2019. Förslag till detaljplan var på samråd under våren 2022. Samrådsredogörelsen godkändes av stadsbyggnadsnämnden i april 2023, med medskick som innebär viss förändring av omfattningen av bebyggelsen. Granskning planeras till andra kvartalet 2025.

Inriktningsbeslut för projektet fattades av kommunfullmäktige den 2 mars 2020 (dnr KS 2019/1760). De totala utgifterna beräknades då uppgå till 755 miljoner kronor och försäljningsinkomsterna till 1 807 miljoner kronor. Lönsamhetskalkylen redovisade ett positivt nettonuvärde om 773 miljoner kronor och täckningsgraden beräknades uppgå till 212 procent. Utredningsutgifterna fram till genomförandebeslut beräknades uppgå till 28,4 miljoner kronor.

Humlegården Norra City AB anvisades mark för kontor i oktober 2019. I november 2019 fattades beslut om markanvisning för bostäder till Familjebostäder AB och SSM Fastigheter AB och kontor till Humlegården Norra City AB. I december 2019 fattades beslut om markanvisning för kontor till NCC Property Femtiotre AB och för bostäder till JM AB och Sveafastigheter Bostad AB. I september 2020 fattades beslut om markanvisning för kontor och hotell till Fabeges dotterbolag Pionen AB, befintlig tomträtthavare till Korphoppet 5. I augusti 2021 fattades beslut om markanvisning för kontor och centrumverksamhet till Fabeges dotterbolag Korphoppet AB, befintlig tomträtthavare till fastigheten Korphoppet 6.

Ett par av de markanvisade kvarteren har utgått efter samrådet. NCCs bostadskvarter har utgått för att ekologiskt spridningssamband ska säkerställas. Ett kvarter som planerades för centrumändamål har också utgått.

Humlegården har valt att inte förlänga sina markanvisningar vilket innebär att byggaktör i dagsläget saknas för tre kvarter kontorsbebyggelse om sammanlagt 40 000 kvadratmeter BTA.

Hammarbyvägen fungerar som genomfartsled och Hammarby Fabriksväg som löper parallellt har lokalgatukaraktär. För projektets genomförbarhet är säkerhetshöjande åtgärder för att hindra avåkning samt höjdsättning och dagvattensystem utformat för att minimera risken för pölbränder avgörande, i kombination med områdets komplexa topografi och närhet till Södra länkens bergtunnlar har detta medfört ett omfattande utredningsarbete.

Exploateringsnämndens utgifter för planering och utredningar fram till genomförandebeslut beräknas nu uppgå till 59 miljoner kronor. Projektutgifterna beräknas nu uppgå till 1 598 miljoner kronor, varav 43,9 miljoner kronor är redan nedlagda utgifter. Utgifterna avser främst ombyggnad av Hammarbyvägen, ny bro över Hammarbyvägen samt lokalgata söder om Hammarbyvägen samt mycket omfattande ledningsomläggning. Av de totala projektutgifterna utgör 66,7 miljoner kronor utgifter som inte redovisas som en investering men som är direkt hänförliga till projektet. De utgör istället driftskostnader enligt gällande rekommendationer från rådet för kommunal redovisning.

Försäljningsinkomsterna beräknas uppgå till 2 346 miljoner kronor och reavinsten till 2 073 miljoner kronor. Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden redovisar ett positivt nettonuvärde om 605 miljoner kronor. Projektets täckningsgrad beräknas uppgå till 140 procent.

### **Exploateringsnämnden**

**Exploateringsnämnden** beslutade vid sitt sammanträde den 25 april 2024 följande.

1. Exploateringsnämnden godkänner för sin del fortsatt utredning av förutsättningarna för exploatering inom Hammarbyhöjden 1:1 och föreslår att kommunfullmäktige godkänner förslag till inriktning för projekt Sjöstadshöjden och att exploateringsnämnden medges rätt att fortsätta planering för projekt Sjöstadshöjden upp till 59 miljoner kronor (reviderat inriktningsbeslut), som underlag för ett kommande genomförandebeslut.
2. Exploateringsnämnden beslutar att omedelbart justera paragrafen.

*Reservation* av Anders Edin (SD), se Reservationer m.m.

*Särskilt uttalande* av André Nilsson (L), se Reservationer m.m.

**Exploateringskontorets** tjänsteutlåtande daterat den 28 mars 2024 har i huvudsak följande lydelse.

Syftet med projekt Sjöstadshöjden är att utveckla området kring Hammarbyvägen för att skapa förutsättningar för bostadsbebyggelse, förskola, kontor och centrumverksamhet och för att kunna koppla ihop Hammarby sjöstad och Hammarbyhöjden. Utöver detta syftar även projektet till att stärka det ekologiska sambandet mellan Nackareservatet och Årstaskogens naturreservat.

Projekt Sjöstadshöjden ligger på gränsen mellan Hammarby sjöstad och Hammarbyhöjden, se Figur 1.



*Figur 1. Ungefärligt projektområde (befintlig situation-flygfoto)*

Genom projektområdet går i öst/västlig riktning Hammarby Fabriksväg och Hammarbyvägen. Hammarbyvägen fungerar som genomfartsled. Hammarby Fabriksväg har lokalgatukaraktär med utrymme för parkering och angränsar till befintlig bebyggelse i Hammarby sjöstad. Hammarbyvägen är en kommunal väg men ansluter i öster till Södra länken.



*Figur 2. Dagens situation (Hammarbyvägen till höger i bilden)*

Den del av projektområdet som ligger i Hammarby sjöstad innehåller blandad verksamhet såsom kontor, lättare industrier samt ett betydande inslag av bilanläggningar. Mellan Hammarbyvägen och den nordligaste bebyggelsen i Hammarbyhöjden ligger ett grönområde som även ingår i spridningsvägarna mellan Nackareservatet och Årstaskogen.

Hammarbyvägen och Hammarby Fabriksväg är idag byggda i två nivåer. Hammarbyvägen är en sekundär väg för farligt gods samt omledningsväg för Södra

länken. Säkerhetshöjande åtgärder för att hindra avåkning samt höjdsättning och dagvattensystem utformat för att minimera risken för pölbränder kommer att vara avgörande för projektets genomförbarhet. Detta, i kombination med områdets komplexa topografi och närhet till Södra länkens bergtunnlar har lett till ett omfattande utredningsarbete för att säkerställa projektets genomförbarhet.

### Tidigare beslut

Datum	Part	Beslut
2014-08-28	ExpIN	Reviderat utredningsbeslut omfattande 10 mnkr och besvarade samrådet för programmet Hammarbyhöjden och Björkhagen, i vilket den nu aktuella platsen ingår. Det ursprungliga utredningsbeslutet fattades på delegation.
2016-06-16	SBN	Beslutade att godkänna programmet för Hammarbyhöjden och Björkhagen (i vilket projekt Sjöstadshöjden ingår).
2016-03-10	ExpIN	Utredningsbeslut för projektet Sjöstadshöjden till omfattande 15 mnkr.
2019-10-17	ExpIN	Beslut om markanvisning för kontor inom fastigheten Hammarbyhöjden 1:1 till Humlegården.
2019-10-24	SBN	Godkänt start-pm för detaljplaneläggning.
2019-11-14	ExpIN	Beslut om markanvisning för bostäder, förskola och kontor inom Hammarbyhöjden 1:1, samt inriktningsbeslut om 28,4 mnkr.
2019-12-12	ExpIN	Beslut om markanvisning för bostäder och kontor inom fastigheten Hammarbyhöjden 1:1.
2023-04-20	SBN	Redovisning av plansamråd.

### Markanvisningar

Tidigare har markanvisningar tilldelats följande byggaktörer, för bostäder respektive kontor

**Kv A1:** NCC, bostäder. Utgått efter samråd för att säkerställa ekologiskt spridningssamband.

**Kv A2:** JM, bostäder och lokaler i bottenvåningen.

**Kv B1, B2:** Humlegården, kontor och lokaler i bottenvåningen. Återlämnad markanvisning.

**Kv C1, C2, C3:** Fabege, kontor, lokaler i bottenvåningen och hotell. Kvarter C1 har utgått ur planen. I kvarter C3 prövas bostäder efter samråd.

**Kv E:** Humlegården, kontor och lokaler i bottenvåning. Återlämnad markanvisning.

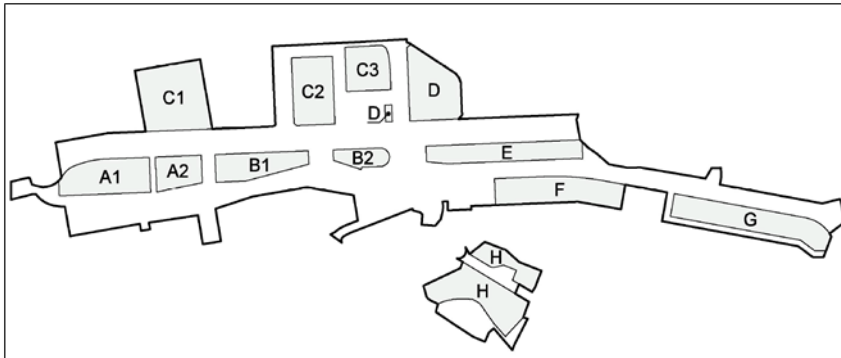
**Kv D:** centrumändamål, utgått efter samråd.

**Kv F:** Sveafastigheter, bostäder och lokaler i bottenvåningen.



**Kv G:** SBB/Obos: bostäder.

**Kv H:** Familjebostäder, bostäder och förskola.



Figur 4. Kvartersindelning i projekt Sjöstadshöjden, samrådsförslag.

Markanvisningarna gäller nybyggnad av totalt cirka 500 lägenheter i flerbostadshus. Kontoret planerar för att lägenheterna ska upplåtas med 30 procent hyresrätt respektive 70 procent bostadsrätt. Förslaget innehåller vidare kontorsbebyggelse med cirka 5 000 arbetsplatser, en förskola med cirka 60 förskoleplatser samt lokaler i bottenvåningen utmed Hammarbyvägen och på lokalgatan.

Mellan Nackareservatet och Årstaskogens naturreservat finns ett ädellövssamband. Inom ramen för detaljplanearbetet med projekt Sjöstadshöjden har en spridningsanalys genomförts. Den visade att minskad bebyggelse krävdes söder om Hammarbyvägen, längst i väster, om det ekologiska spridningssambandet ska bibehållas i funktionellt skick. Som ett resultat av det har markanvisningen till NCC utgått efter samråd. Det innebär att ett kontorskvarter har utgått och projektets intäkter har minskat med ca 235 miljoner kronor.

Humlegården meddelade innan årsskiftet 2023/2024 att de inte avser att förlänga markanvisningsavtalet för kontorsbebyggelse i kvarter B1, B2 och E, en sammanlagd yta om cirka 40 000 kvm BTA. Exploateringskontoret söker därför ny byggaktör för kvarteren och har inlett sondering. Intresset för kontorsetablering i området har visat sig vara stort. Marknaden präglas dock för närvarande av försiktighet varför kontoret bedömer att processen fram till markanvisning kan ta viss tid. Kontoret står under tiden för kostnaden för stadsbyggnadskontorets arbete motsvarande kvarterens andel av helheten. När lämplig aktör finns tas ärendet upp i exploateringsnämnden för beslut om markanvisning.

### **Ekonomiska konsekvenser för staden**

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

*Lönsamhetskalkyl enligt nuvärdesmetoden*

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden tar hänsyn till kommande investeringar från och med beslutstillfället i löpande priser och beaktar de ekonomiska konsekvenserna för både investeringar, driftkostnader och intäkter.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar positivt nettonuvärde om 605 miljoner kronor motsvarande 439 000 kronor/ekvivalent lägenhet<sup>1</sup>.

Marken kommer till viss del att upplåtas med tomträtt och till viss del säljas. Exploateringsgraden uppgår till 1,1.

De sammanlagda projektutgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 1 598 miljoner kronor, varav 43,9 miljoner kronor är utgifter före år 2024, det vill säga redan nedlagda utgifter. De nedlagda utgifterna avser främst utredningar samt systemhandling för landskap, miljö, konstruktion, trafik och geoteknik. Av projektutgifterna utgör 66,7 miljoner kronor utgifter som inte redovisas som en investering men som är direkt hänförliga till projektet. De utgör istället driftskostnader enligt gällande rekommendationer från rådet för kommunal redovisning

Försäljningsinkomster som avser försäljning av mark beräknas till cirka 2 346 miljoner kronor och reavinsten beräknas uppgå till cirka 2 073 miljoner kronor.

Investeringsutgifterna består främst av utgifter för ombyggnad av Hammarbyvägen, ny bro över Hammarbyvägen samt lokalgata söder om Hammarbyvägen. Tillkommer gör utgifter för mycket omfattande ledningsomläggning. De största utgifterna, samt skillnad mellan tidigare och uppdaterad kalkyl, framgår av tabell 1. Utöver detta finns bland annat kostnader för detaljprojektering, byggledning och kontorets egen personal i projektet. Staden ersätter dessutom nuvarande tomträttsinnehavare för byggnadsvärde, rivning och evakuering av hyresgäst i samband med förvärv.

Kostnader allmän plats (mnkr)	Kalkyl 2020	Kalkyl 2024
SVOA ledningsomläggning V500	53	63
Ellevio regionnät	0	78
Hammarbyvägen	206	269
Bro över Hammarbyvägen	216	174
Lokalgatan	133	198
Torget	23	59
Sulfidberg (okänt)	0	49
Totalt	874	1011

Tabell 1. Redovisning av poster för allmän plats med stora förändringar, tidigare kalkyl jämfört med uppdaterad kalkyl. Ej indexuppräknade kostnader.

Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 953 000 kronor i fast prisnivå. Detta är i jämförelse med andra motsvarande projekt högre<sup>2</sup>.

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

<sup>2</sup> Nyckeltalet visar projektets nettoutgift/ekvivalent lägenhet inklusive redan nedlagda utgifter.

Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 140 procent.

All ekonomisk risk avseende byggaktörens del av projekteringen står bolagen för. Staden har risk för förgävesprojektering samt del av plankostnader under tiden kontoret söker ny byggaktör för kvarter B och E.

### Budgetkonsekvenser

#### Investeringsbudget och försäljningsinkomster

Projektutgifterna för projektet beräknas till cirka 1 598 miljoner kronor i löpande prisnivå. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell.

Budgetkonsekvenser Investering Mnkr	Ack t.o.m. 2023	2024	2025	2026	2027	Senare	Totalt
Utgifter inkl. förvärv (-)	-43,9	-10,8	-42,1	-64,0	-373,4	-1 064,1	-1 598,2
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Nettoutgift (-) /-inkomst</b>	<b>-43,8</b>	<b>-10,8</b>	<b>-42,1</b>	<b>-64,0</b>	<b>-373,4</b>	<b>-1 064,1</b>	<b>-1 598,1</b>
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	2 346,3	2 346,3

Stadens utgifter/inkomster för exploatering bedöms kunna finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget för år 2024. Behov av medel för åren därefter får beaktas i exploateringsnämndens kommande budgetarbete.

#### Driftbudget

Projektet bedöms påverka stadens och exploateringsnämndens resultat enligt nedanstående tabell.

Budgetkonsekvenser Drift Mnkr	-24	-25	-26	-27	-28	Senare	Kom- mentar
<b>Resultatpåverkan ExplN</b>							
Löpande intäkter/kostnader	0,0	0,0	0,0	0,0	-1,2	max 2,9	
Ej aktiverbara utg/ink netto*	0,3	0,1	0,1	0,1	24,4	37,4	Tot 66,7
Internränta	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -33,5	
Avskrivningar	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -31,3	år 2031
Reavinster/förluster	0,0	0,0	0,0	0,0	1 503,6	569,2	tot 2072,8
Icke offentliga bidrag upplösning	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
Offentliga bidrag upplösning	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
Offentliga bidrag internränta	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
<b>Summa resultatpåverkan nämnd</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>1 502,4</b>		

<b>Resultatpåverkan TRN+SDN</b>							
Driftskostnader TRN+SDN	0,0	0,0	0,0	0,0	-1,2	mellan -1,7 och -2,2	
Underhållskostnader TRN	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	mellan 0 och -2,1	
<b>Summa resultatpåverkan TRN+SDN</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>-1,2</b>		

\* Under år 2022-2023 rättas dessa kostnader genom finansförvaltningen

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden beräknas efter genomförandet uppgå till cirka 4,3 miljoner kronor. Utgifter som inte redovisas som en investering men som är direkt hänförliga till projektet uppgår till 66,7 miljoner kronor. Internränta och avskrivningar (kapitalkostnaderna) för exploateringsnämnden beräknas uppgå till cirka 64,8 miljoner kronor det första året och minskar därefter något genom avskrivningar. Intäkterna för tomträttsavgälder beräknas till cirka 2,9 miljoner kronor per år. Reavinsten beräknas uppgå till 2 073 miljoner.

När de två gatorna Hammarby Fabriksväg och Hammarbyvägen slås ihop till en, görs besparingar gällande drift och underhåll.

#### *Ekonomiska osäkerheter*

Det finns en rad faktorer som kan påverka utformningen av allmän platsmark och kostnaden för denna, exempelvis geotekniska förutsättningar, förekomst av sulfidberg och tekniska detaljfrågor om brokonstruktioner intill kvarteretsmark. Det är mycket svårt att i detta skede förutse stadens utgifter i projektet annat än genom grov kalkyl. Först efter att systemhandlingen är slutförd, vid årsskiftet 2024/2025, kan en mer detaljerad kalkyl tas fram. Även intäkterna är en risk. Då vi för närvarande saknar byggaktör för kontorskvarteren utmed Hammarbyvägens södra sida är intäkterna osäkra. Dessa kontorskvarter uppgår till cirka 40 000 kvm BTA, att jämföra med totala antalet om cirka 140 000 kvm BTA (varav kommersiella delen är drygt 100 000 kvm BTA). Känslighetsanalys visar att med lägre intäkter från försäljning av kontorskvarteren, fås en täckningsgrad på 133 procent inklusive tidigare intäkter och utgifter.

#### *Slutsats ekonomi*

Kontoret bedömer att utgifterna för att genomföra fortsatt nödvändiga utredningar och projektering etc. inför genomförandebeslut kommer att uppgå till totalt 59 mnkr. I denna utgift ingår projektets andel av utgifterna för programmet Hammarbyhöjden och Björkhagen.

### **Genomförandefrågor**

#### *Tidplan och kommande beslut*

Projektet har en preliminär och översiktlig tidplan. Kontoret bedömer att detaljplanen tas upp för antagande i kommunfullmäktige kvartal 1 2026. Projektets tekniska komplexitet innebär att byggstarten för bolagen ligger långt fram i tiden. Det är svårt att bedöma när nödvändiga planer och tillstånd för projektet kan vinna laga kraft.

Stora mängder berg ska schaktas bort från området vid Hammarbyvägen, arbetena innebär att området kommer att belastas av tung byggtrafik under flera år. Produktionsplaneringen kan komma att visa att byggstarter behöver senareläggas.

Mot bakgrund av detta och att genomförandet behöver inledas med åtgärder i allmän platsmark bedöms bolagens byggstarter kunna ske från år 2029-2030. Staden kommer att styra produktionsordningen. De första inflyttningarna uppskattas ske tidigast år 2031-2032.

När överenskommelse om exploatering ska träffas med byggaktörerna ska exploateringsnämnden fatta ett genomförandebeslut. Detta beräknas preliminärt ske kvartal 3 2025. Kontoret planerar också för en markanvisning för området som tidigare markanvisats till Humlegården när en ny aktör finns på plats.

### **Kontorets sammanfattande bedömning**

Kontoret ser positivt på projektet som ger ett välbehövligt tillskott av bostäder och arbetsplatser i ett bra kommunikationsläge i södra delen av Stockholm. Projektet kan bidra till att öka trivseln och tryggheten i området och bidra till att koppla ihop stadsdelar.

Exploateringskontoret ser positivt på att fortsätta arbetet med projekt Sjöstadshöjden med de förändringar i projektet som samrådet medfört.

### **Remissammanställning**

Ärendet har initierats av exploateringsnämnden och remitterats till stadsledningskontoret.

### **Stadsledningskontoret**

**Stadsledningskontorets** tjänsteutlåtande daterat den 24 juni 2024 har i huvudsak följande lydelse.

Kommunfullmäktiges budget anger att 140 000 bostäder ska byggas till år 2035. Stockholm ska byggas attraktivt, hållbart och tätt och vara en levande och socialt hållbar stad.

Stadsledningskontoret ser positivt på projektet Sjöstadshöjden. Genom att utveckla Hammarbyvägen och Hammarby Fabriksväg som ett urbant stråk bidrar projektet till att koppla samman Hammarby Sjöstad med Hammarbyhöjden, ett strategiskt samband enligt översiktsplanen. Cirka 5 000 arbetsplatser tillförs i ett attraktivt läge i Stockholms södra delar. Tillskottet av 500 bostäder bidrar till stadens övergripande bostadsmål och till stadens åtagande inom 2013-års Stockholmsförhandling. Projektet bidrar också till att stärka det ekologiska sambandet mellan Nackareservatet och Årstaskogens naturreservat.

Stadsledningskontoret anser att exploateringskalkylen uppvisar godtagbara ekonomiska förutsättningar. Stadsledningskontoret konstaterar de beräknade utgifterna ökat väsentligt jämfört med det gällande inriktningsbeslutet, vilket endast delvis kompenseras av ökade försäljningsinkomster. De beräknade projektutgifterna har ökat med 843 miljoner kronor, motsvarande 112 procent.

Försäljningsinkomsterna har ökat med 539 miljoner kronor, motsvarande 30 procent.

Nettonuvärdet inklusive nedlagda nettoutgifter har minskat från 773 miljoner kronor till 605 miljoner kronor. Täckningsgraden har minskat, från 212 procent till 140 procent. Projektets marginaler har därmed minskat mellan beslutstillfällena.

Stadsledningskontoret konstaterar att den redovisade kalkylen är behäftad med viss risk då det i dagsläget saknas byggaktör för en stor del av de planerade kontorskvarteren och kalkylen bygger på ett oförändrat markpris jämfört med övriga överenskommelser i projektet. I den fortsatta planeringen behöver projektet ha fortsatt fokus på lönsamheten för att säkerställa dess ekonomiska genomförbarhet.

Stadsledningskontoret föreslår att kommunfullmäktige beslutar att inriktningen för projekt Sjöstadshöjden godkänns, att exploateringsnämnden medges rätt att fortsätta planera förutsättningarna för exploatering inom Hammarbyhöjden 1:1 för projekt Sjöstadshöjden, till en projektutgift upp till 59 miljoner kronor, som underlag för kommande genomförandebeslut, och att utgifterna för år 2024 ska rymmas inom nämndens investeringsbudget. Utgifterna för kommande år behandlas i budget för 2025.

## Reservationer m.m.

### Exploateringsnämnden

#### Reservation av Anders Edin (SD)

1. att avslå kontorets förslag till beslut, samt
2. att därutöver anföra följande:

Projekt Sjöstadshöjden har föreslagit att utveckla området kring Hammarbyvägen för att skapa förutsättningar för bostadsbebyggelse, förskola, kontor och centrumverksamhet. Syftet är att koppla ihop Hammarby sjöstad och Hammarbyhöjden samt stärka det ekologiska sambandet mellan Nackareservatet och Årstaskogens naturreservat.

Projektet omfattar totalt cirka 500 bostäder, kontorsytor för cirka 5 000 arbetsplatser, lokaler för centrumändamål och en förskola.

Trots projektets ambition att utveckla området, har följande skäl lett till beslutet att avslå Projekt Sjöstadshöjden:

Miljö- och hållbarhetsfrågor: Projektet bedöms ha en betydande negativ påverkan på det ekologiska sambandet mellan Nackareservatet och Årstaskogens naturreservat. Den planerade omfattande byggnationen riskerar att fragmentera och försvaga viktiga ekologiska korridorer.

Trafiksituation och säkerhet: Områdets komplexa topografi och närhet till Södra länkens bergtunnlar har lett till en omfattande utredning kring säkerhet och infrastruktur. Hammarbyvägen är en sekundär väg för farligt gods, och det finns osäkerhet kring ombyggnad och omledning av vägen som krävs för projektet.

Kulturmiljö och samhällsplanering: Projektet riskerar att påverka områdets kulturhistoriska värden och kan leda till förlust av befintliga grönområden som är viktiga för stadsdelens identitet och rekreation.

Sverigedemokraterna ser betydande miljöpåverkan och säkerhetsproblem som överväger de potentiella fördelarna. Beslutet om avslag reflekterar en ökad medvetenhet om miljöfrågor och samhällets behov av att skydda viktiga gröna områden och ekologiska korridorer.

Sammanfattningsvis är detta beslut ett viktigt steg mot att säkerställa att utvecklingen av regionen sker på ett sätt som gynnar både nuvarande och framtida generationer, samtidigt som det bevarar områdets natur- och kulturtillgångar.

#### Särskilt uttalande av André Nilsson (L)

Stockholm behöver både bostäder och nya lokaler för våra företag och verksamheter. Det här projektet innebär ett gott tillskott, men har därutöver andra viktiga syften.

Stadsdelar utanför Stockholms innerstad är tyvärr alldeles för segregerade och separerade. Ofta planeras vägar och bebyggelse på ett sätt som har skapat enklaver och låga flöden mellan stadsdelar som har stor nytta av varandra. Det måste vara vägledande för det här projektet att skapa så goda kommunikationer som möjligt mellan Hammarbysjöstad och med de stadsdelar som ligger söder om.