

## **Projekt Mårtensdal i Södra Hammarbyhamnen**

### **Reviderat genomförandebeslut Hemställan från exploateringsnämnden**

#### Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Exploateringsnämnden medges rätt att genomföra exploatering inom Mårtensdal 6 m.m. projekt Mårtensdal i Södra Hammarbyhamnen till en projektutgift om 78,4 miljoner kronor, projektinkomst om 5,2 miljoner kronor samt en försäljningsinkomst om 672,3 miljoner kronor.
2. Utgifterna för år 2024 ska rymmas inom nämndens investeringsbudget. Utgifterna för kommande år behandlas i budget för 2025.

#### **Föredragande borgarrådet Karin Wanngård**

##### Sammanfattning av ärendet

Mårtensdal ligger öster om Hammarby sjöstad. Det tidigare industriområdet omvandlas i projektet till bland annat kontorsbebyggelse. Detaljplanen för fastigheten Mårtensdal 6 m.m. vann laga kraft i juli 2016. Det nya området kommer skapa en mer attraktiv entré till Hammarby sjöstad från både Södermalm och Gullmarsplan.

Projektet är i stora delar genomfört. Ett höghus om 29 våningar har uppförts. Ett annat lägre kontorshus om 5-9 våningar samt en byggnad vid Hammarby allé med sju våningar i vilken bland annat tunnelbanan till Nacka får en stationsentré. Det kommer även tillkomma service i form av restauranger, handel med mera i gatuplan. Det totala antalet kvadratmeter kommersiella lokaler uppgår till 94 000.

Det första genomförandebeslutet fattades i februari 2014 och projektet är i sitt slutskede. Ursprungligt genomförandebeslut innebar investeringsutgifter om 48,3 miljoner kronor. I enlighet med delegationsordningen för genomförandebeslut med utgifter över 50 miljoner kronor beslutas ärendet av kommunfullmäktige. Utgifterna i projektet har ökat främst genom att det belastats med kostnader från annat, tidigare arbete på platsen. De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas nu till cirka 78,4 miljoner kronor. Projektets lönsamhetskalkyl enligt nuvärdesmetoden redovisar ett positivt nettonuvärde om 776 miljoner kronor, inklusive tidigare nedlagda utgifter och inkomster.

## Beredning

Ärendet har initierats av exploateringsnämnden och remitterats till stadsledningskontoret.

*Stadsledningskontoret* anser att projektet bidrar till genomförandet av Översiktsplanen som anger att kopplingen mellan Gullmarsplan och Hammarby sjöstad ska stärkas.

## Föredragande borgarrådets synpunkter

Jag välkomnar projektet Mårtensdal som innebär en omvandling från industriområde där industrierna minskar och blir kringbyggda med kontorshus. Området får trivsammare och tryggare miljöer med kontor, restauranger, handel, gångbanor, cykelbanor och träd. Projektet innebär också nya kopplingar i form av trappor mellan Hammarbybacken och Hammarby allé som förbättrar tillgängligheten, inte minst till den kommande tunnelbaneentrén.

De delar av projektet som redan är genomförda har bidragit till en bra utveckling av Hammarby Sjöstad. De fortsatta utbyggnadsplanerna med kontorsbebyggelse av hög arkitektonisk och stadsmässig kvalitet innebär att en attraktiv entré skapas till Hammarby Sjöstad från både Södermalm och Gullmarsplan. Utbyggnaden bidrar också till att stärka söderort med fler arbetsplatser.

Projektet är nu i sitt slutskede och exploateringsekonomi är god. Jag kan dock konstatera att investeringsutgifterna har ökat från 48,3 miljoner kronor till 78,4 miljoner kronor sedan det första genomförandebeslutet fattades i februari 2014. Samtidigt har försäljningsinkomsterna ökat från 476,4 till 758,4 miljoner kronor. Projektets lönsametskalkyl enligt nuvärdesmetoden har också ökat från 346 miljoner kronor till 776 miljoner kronor. Täckningsgraden har ökat från 391 procent till 1 086 procent. Trots den goda lönsamheten vill jag betona budgetdisciplin och behovet att hålla ned projektutgifterna, vilket är lika angeläget som i andra projekt.

**Borgarrådsberedningen** tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

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

Stockholm den 24 april 2024

Karin Wanngård  
Kommunstyrelsens ordförande

**Ersättaryttrande** av Nike Örbrink (KD) enligt följande

Utvecklingen av Mårtensdal är lukrativ vilket möjliggör för en generös utformning av gaturummet, parallellt med ett välkommet tillskott av arbetsplatser i söderort. Under projektets gång har arbetsområdets omfattning ökat vilket markant fördyrat investeringsutgiften med ca 63 % jämfört med beslutad ram. Vi förutsätter att kontoret framöver säkerställer nämnden fullgoda beslutsunderlag vid genomförandebeslut för att förebygga att liknande situationer uppstår igen. Trots en fortsatt mycket god täckningsgrad behöver kostnadskontroll och styrning i detta skede ges största prioritet.

## Ärendet

Det första genomförandebeslutet fattades i februari 2014 och projektet är i sitt slutskede. I det tidigare genomförandebeslutet uppgick investeringsutgifterna till 48,3 miljoner kronor. Detta har alltså ökat till 78,4 miljoner kronor.

Utökningen av kostnaderna beror dels på 10,5 miljoner kronor från ett tidigare projekt, ”Mårtensdal låga” där förberedande arbeten genomfördes på platsen innan 2005. Dessa 10,5 miljoner kronor belastar nu det här projektet. Vidare handlar det om 19,6 miljoner kronor som avser evakuering av verksamheter på platsen, rivning och sanering samt administrationskostnader (personal med mera) på exploateringskontoret. Utökningen beror dels på att genomförandet blivit mer utdraget än vad som var tänkt samt att arbetsområdet blivit större än planerat.

Projektets lönsametskalkyl enligt nuvärdesmetoden redovisar ett positivt nettonuvärde om 776 miljoner kronor, inklusive tidigare nedlagda utgifter och inkomster. Det motsvarar 653 000 kronor/ekvivalent lägenhet.

Nettonuvärdet har förbättrats avsevärt under projektets gång. I det första genomförandebeslutet uppgick nettonuvärdet till 346 miljoner kronor. Ökningen beror främst på att försäljningsinkomsterna har ökat från 476,4 till 758,4 miljoner kronor.

Av projektutgifterna om 78,4 miljoner kronor är 45 miljoner kronor nedlagda före 2023 (varav 16 miljoner kronor lades ned innan 2014). Utgifterna avser främst befintliga evakuering av befintliga verksamheter, rivning, sanering av mark samt projektering av allmän platsmark.

Eftersom stadens åtagande i projektet är litet och att projektet är i slutskedet är riskerna i projektet små. Det som kan fördyra projektet för stadens vidkommande är förseningar.

## Exploateringsnämnden

**Exploateringsnämnden** beslutade vid sitt sammanträde den 22 mars 2024 följande.

Exploateringsnämnden godkänner för sin del det fortsatta genomförandet av projekt Mårtensdal och föreslår att kommunfullmäktige godkänner förslag till genomförande för projekt Mårtensdal och att exploateringsnämnden medges rätt att fortsätta genomföra projektet till en projektutgift om 78,4 miljoner kronor, en projektinkomst om 5,2 miljoner kronor och en total försäljningsinkomst om cirka 672,3 miljoner kronor.

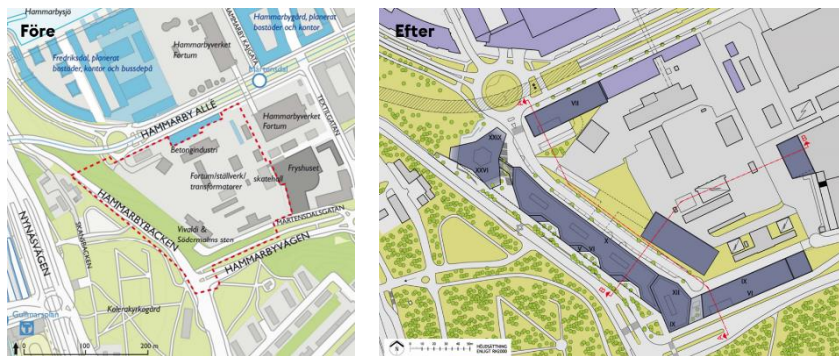
*Ersätтарыttrande* av Aron Modig (KD), se Reservationer m.m.

**Exploateringsnämndens** tjänsteutlåtande daterat den 24 januari 2024 har i huvudsak följande lydelse.

## Bakgrund

Detaljplanen för fastigheten Mårtensdal 6 m.m. vann laga kraft 2016-07-13. Planen innebär att kvarteret Mårtensdal förvandlas från huvudsakligen industrikaraktär till mer stadsmässig bebyggelse som skapar en attraktiv entré till Hammarby sjöstad från såväl Södermalm som Gullmarsplan.

Industrianläggningarna, bestående av AB Betongindustris fabrik, elnätsanläggningar tillhörande Ellevio och Svenska kraftnäts gasisolerade ställverk, blir kringbyggda med kontorshus. Detaljplanens syfte är även att skapa en byggrätt för den del av Fryshuset verksamhet (skatehall) som idag har tidsbegränsat lov inom Mårtensdal 6.

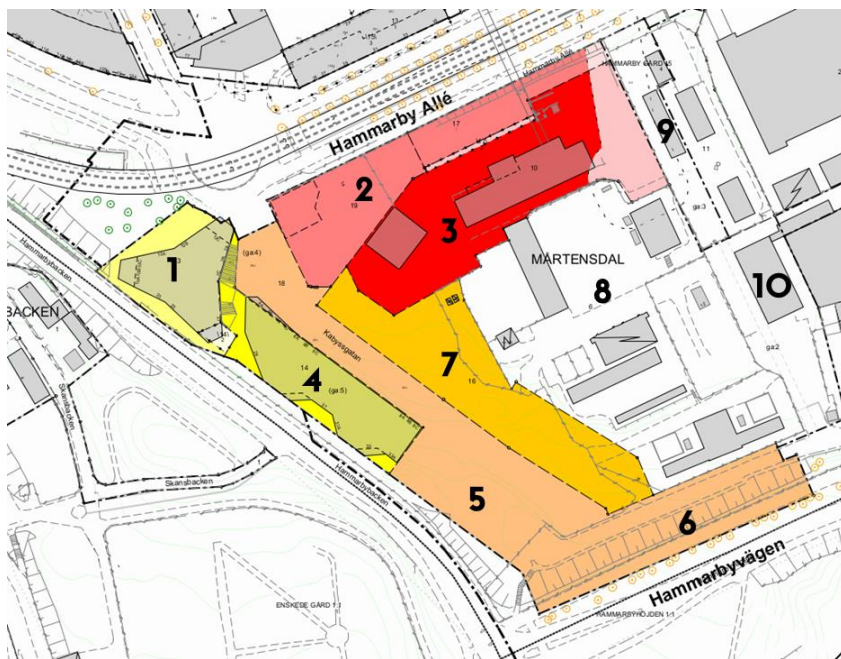


*Bild 1. Före: Fortum har funnits på platsen på arrende sedan 1930-talet och haft en relativt stor yta. Området har en tydlig industriprägel med betongfabrik, ställverk och transformatorer samt stenfirma. Efter: När projektet är klart kommer bland annat en ram av kontorsbebyggelse ha byggts runt industritomten med totalt 8000 arbetsplatser. Innanför har ett gasisolerat ställverk uppförts och transformatorstationen utvecklats. Hammarbyvägen och Hammarbybacken har fått ny utformning med nya gång- och cykelstråk samt trädplantering.*

Stora delar av projektet har genomförts under de senaste åren; Remulus Svealand 5 AB (helägt dotterbolag till Skanska Fastigheter AB) har uppfört ett höghus om cirka 29 våningar, ett lägre komplex med cirka 5-9 våningar, samt en byggnad vid Hammarby allé med sju våningar i vilken bland annat tunnelbanan till Nacka får en stationsentré. Se bild 2. I byggnadernas gatuplan finns och planeras verksamheter som restauranger, handel och service. Totalt kommer ca 94 000 kvm kommersiella lokaler att uppföras.

I projektets början anlades även SLs fordonsgasanläggning i området.

Innanför kontorsbebyggelsen finns Affärsverket Svenska kraftnät (SvK) och Ellevio AB. SvK har uppfört ett gasisolerat ställverk, för vilket de erhållit en tomträtt. Ellevio, fd Fortum, har varit arrendatorer och bedrivit elnätsverksamhet på platsen sedan 1930-talet. Staden har markanvisat området i syfte att upplåta marken med tomträtt.



*Bild 2. Projektet omfattar flera försäljningar och tomträttsupplåtelser. 1) Försäljning av mark för kontor i höghus till Remulus Svealand 5, 2) försäljning av mark för kontor till Remulus Svealand 5, 3) tomträttsupplåtelse till Betongindustrin, 4), 5) och 6) försäljning av mark för kontor till Remulus Svealand 5, 7) tomträttsupplåtelse för gasisolerat ställverk till Svenska kraftnät, 8) tomträttsupplåtelse för transformatorstation till Ellevio AB, 9) tomträttsupplåtelse för fordonsgasdepå till SL AB, 10) möjlig tomträtt för kontor/idrott/vuxenutbildning.*

### Tidigare beslut

Detaljplanen för området vann laga kraft 2016-07-13.

Inriktningsbeslut fattades av exploateringsnämnden 2012-01-19, varvid även markanvisning gavs till den första etappen av Remulus Svealand 5 ABs (helägt dotterbolag till Skanska Fastigheter AB) kontorsbebyggelse. Exploateringsnämnden har därefter fattat följande beslut

- Genomförandebeslut samt överenskommelse om exploatering med försäljning för kontor (hus 04) med Remulus Svealand 5 AB, 2014-02-06.
- Överenskommelse om exploatering med försäljning för kontor (hus 01) med Remulus Svealand 5 AB, 2015-11-12.
- Överenskommelse om exploatering med försäljning för kontor (hus 02) med Remulus Svealand 5 AB, 2019-09-26.
- Tilläggsavtal till överenskommelse om exploatering (hus 02), 2021-02-18.
- Överenskommelse om exploatering med försäljning för kontor (hus 05 och 06) med Remulus Svealand 5 AB, 2021-10-21.
- Markanvisning för nätstation till Affärsverket Svenska kraftnät, 2018-12-10.

- Markanvisning för transformatorstation till Ellevio AB, 2023-05-11.

Då försäljningarna har överstigit 90 mnkr har kommunfullmäktige fattat beslut kring respektive ärende.

### **Ekonomiska konsekvenser för staden**

I detta ärende uppgår projektutgiften till 78,4 miljoner kronor.

Tidigare genomförandebeslut (2014-02-06) redovisade investeringar om 48,3 mnkr. Dessa har utökats med:

- 10,5 mnkr från tidigare projekt, ”Mårtensdal låga”, där det innan år 2005 gjordes förberedande arbeten på platsen.
- 19,6 mnkr som avser evakuering av verksamheter på platsen, rivning och sanering av blivande kvartersmark, kostnader för projektering samt exploateringskontorets personal. Kostnaderna har ökat dels på grund av att projektet dragit ut på tiden, dels för att arbetsområdet visat sig behöva bli större än vad som bedömdes i tidigt skede.

Ärendet ska även beslutas av kommunfullmäktige då projektutgiften överstiger 50 miljoner kronor.

	<b>Gällande genomförandebeslut</b>	<b>Reviderat genomförandebeslut</b>
Projektutgifter (mnkr)	48,3	78,4
Projektinkomster (mnkr)	7,2	5,2
Försäljningsinkomst (mnkr)	476,4	758,4
Nettonuvärde (mnkr)	346	776
Täckningsgrad (%)	391	1086

*Tabell 1. Jämförelse mellan tidigare genomförandebeslut och reviderat genomförandebeslut*

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 ett positivt nettonuvärde om 776 miljoner kronor inklusive tidigare nedlagda utgifter och inkomster, motsvarande 653 000 kr/ekvivalent lägenhet. (Ekvivalent lägenhet motsvarar den sammanlagda tillkommande ytan (BTA) för bostäder, kommersiella lokaler etc. dividerat med 100 (en lägenhet motsvarar 100 kvm BTA).)

Projektet omfattar såväl försäljning av mark som tomträtsupplåtelse. Exploateringsgraden uppgår till 2,7.

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 78,4 miljoner kronor, varav 45 miljoner kronor är utgifter före år 2023 (varav 16 miljoner kronor lades ner innan 2014), det vill säga redan nedlagda utgifter. Utgifterna avser främst evakuering av befintliga verksamheter, rivning, sanering av mark samt projektering av allmän platsmark.

Projektinkomsterna beräknas till cirka 5,2 miljoner kronor, varav huvuddelen utgörs av ersättning för evakuering, sanering och rivning. Försäljningsinkomster som avser markförsäljning beräknas till 758,4 miljoner kronor och reavinsten beräknas uppgå till 741,1 miljoner kronor.

Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 62 000 kronor i fast prisnivå. Detta är i jämförelse med andra motsvarande projekt lägre. Detta nyckeltal visar projektets nettoutgifter inklusive redan nedlagda utgifter. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 1086 procent.

All ekonomisk risk avseende byggaktörens del av projekteringen står bolaget för. Staden har risk för förgävesprojektering.

### Budgetkonsekvenser

#### Investeringsbudget och försäljningsinkomster

Projektutgifterna för projektet beräknas till cirka 78,4 miljoner kronor och projektinkomsterna till cirka 5,2 miljoner kronor i löpande prisnivå. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

Budgetkonsekvenser	Ack						
Investering	t.o.m.						
Mnkr	2022	2023	2024	2025	2026	Senare	Totalt
Utgifter inkl. förvärv (-)	-45,0	-2,9	-13,5	-3,8	-2,8	-10,4	-78,4
Inkomster (exkl. försäljning)	5,2	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	5,2
<b>Nettoutgift (-) /-inkomst</b>	<b>-39,8</b>	<b>-2,9</b>	<b>-13,5</b>	<b>-3,8</b>	<b>-2,8</b>	<b>-10,4</b>	<b>-73,2</b>
Försäljningsinkomst	758,4	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	758,4

Tabell 2. Budgetkonsekvenser



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

#### Driftbudget

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden beräknas efter genomförandet uppgå till cirka 0,2 miljoner kronor. Internränta och avskrivningar (kapitalkostnaderna) för exploateringsnämnden beräknas uppgå till cirka 3,6 miljoner kronor det första året och minskar därefter något genom avskrivningar. Intäkterna för tomträttsavgälder beräknas till cirka 3 miljoner kronor per år. Reavinsten beräknas uppgå till 741,1 miljoner kronor.

#### Ekonomiska osäkerheter

Staden har relativt små utgifter i förhållande till försäljningsinkomsterna i projektet. Försäljningen är redan gjord, varför den ekonomiska osäkerheten snarare ligger i att stadens utgifter försenas och därmed fördyras.

#### Slutsats - ekonomi

Projekt Mårtensdal har en god totalekonomi; en acceptabel köpeskillning och förhållandevis låga kostnader. Osäkerheterna i prognoserna är tämligen låga. Projektets finansiering behöver dock beaktas i kommande budgetarbete.

### **Hur projektet uppfyller stadens mål**

#### Miljö

Markmiljöundersökningar har genomförts i området inför respektive byggstart, och ytterligare undersökningar planeras. I de områden markföroreningar har upptäckts har marken sanerats.

#### Kompensation för ianspråktagen grönyta

I slänten mot Hammarbybacken fanns en sammanhängande grönyta med främst lövträd. Slänten var mycket brant och rekreationsvärdet begränsat. En utredning av sakkunnig konsult gjordes och inga sällsynta eller hotade arter påträffades. Några områden av direkta värden för miljön eller naturen kommer inte att tas i anspråk, däremot kommer spridningssamband mellan Nackareservatet och Årsta skog att försvagas i samband med uppförandet av kontorsbyggnaderna. För att stärka sambandet har gatuträd planterats längs Hammarbybacken och fler kommer att planteras utmed både Hammarbybacken och Hammarbyvägen. Kontoret avser att komplettera med såväl löv- som barrträd.

#### Hållbarhetskrav

Bolagen åtar sig att uppfylla kraven enligt "Hållbarhetskrav vid byggande på stadens mark i Stockholm", anpassat efter verksamheternas förutsättningar.

### Tillgänglighet

Det är stora nivåskillnader inom området. Hammarby allé och kvartersmarken inom Mårtensdal ligger mellan 5-15 meter lägre än Hammarbybacken och Hammarbyvägen. Det gör att tillgängligheten är svår att klara mellan de olika nivåerna. Projektet innebär dock att en inbjudande allmän trappa byggs mellan Hammarbybacken och Hammarby allé, vilket ökar tillgängligheten till inte minst den nya tunnelbaneentrén vid Hammarby allé. Projektet innebär även att gångbana anläggs på Hammarbybackens östra sida, där det tidigare inte fanns gångmöjligheter.

### Påverkan på barn

Projektet kan anses ha positiv påverkan på barn såtillvida att det innebär förbättrade gång- och cykelmöjligheter, samt tryggare miljöer kring målpunkten Fryshuset.

### Jämställdhet

Projektet har inte bedrivit särskilt jämställdhetsarbete, men kan anses ha positiv påverkan på jämställdhet i och med att nya tunnelbanan får en entré vid Hammarby allé och att välbelysta gång- och cykelvägar tillkommer.

### Konstnärlig utsmyckning

I detta projekt har medel avsatts för trygghetsförbättrande åtgärder på stråket mellan Gullmarsplan och Mårtensdal. Åtgärderna är i form av belysning och utsmyckning i gång- och cykelviadukt under Nynäsvägen.

## **Genomförandefrågor**

### Tidplan

Den största delen av projektet är genomförd. Återstår gör framförallt bebyggelsen av Remulus Svealand 5 ABs hus 05/06, vilken kan genomföras först efter omfattande ledningsflytt. Bolaget planerar bedriva ledningsomläggning 2024-2026 samt arbete med kontorsbebyggelsen 2027-2028, varpå första inflyttning sker.

Återställningsarbete på Hammarbybacken och Hammarbyvägen planeras 2028.

Stiftelsen Fryshuset har nyligen ansökt om markanvisning för byggrätten för idrott/vuxenutbildning/kontor som aktuell detaljplan medger.

### Risker och osäkerheter

Den mest framträdande risken är försening av tidplanen till följd av mycket komplicerade ledningsförhållanden. Många parter är involverade och samordning krävs under många år.

## **Kommunikation**

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsdelsförvaltningen och trafikkontoret. Förvaltningarna har deltagit i framtagande av program för allmän plats, samt beretts möjlighet att granska systemhandlingen.

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

### **Kontorets sammanfattande bedömning**

Kontoret anser att de delar av projekt Mårtensdal som är genomförda redan bidragit till en bra utveckling av Hammarby Sjöstad. De fortsatta utbyggnadsplanerna med kontorsbebyggelse av hög arkitektonisk och stadsmässig kvalitet innebär att en attraktiv entré skapas till stadsdelen i sydväst.

Utbyggnaden bidrar också till att stärka söderort med fler arbetsplatser och ger en god exploateringsekonomi för staden.

### **Remissammanställning**

Ärendet har initierats av exploateringsnämnden och remitterats till stadsledningskontoret.

### **Stadsledningskontoret**

**Stadsledningskontorets** tjänsteutlåtande daterat den 26 mars 2024 har i huvudsak följande lydelse.

Projektet bidrar till genomförandet av Översiktsplanen som anger att kopplingen mellan Gullmarsplan och Hammarby sjöstad ska stärkas.

*Kommunfullmäktiges verksamhetsmål I Stockholm ska alla ges möjlighet till ett eget jobb som bland annat fångar ett starkare näringsliv, får stärkt måluppfyllelse genom projektet då många kontorsplatser skapas. Projektet möjliggör även för en skatehall vilket bidrar till måluppfyllelse av Alla stockholmare ska ha tillgång till ett rikt kultur-, idrotts- och föreningsliv.*

Stadsledningskontoret konstaterar att projektet har mycket tillfredsställande lönsamhet. Trots den goda lönsamheten är budgetdisciplin och behovet att hålla ned projektutgifterna lika angeläget som i andra projekt.

Stadsledningskontoret föreslår att kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige att exploateringsnämnden medges rätt att genomföra exploatering inom Mårtensdal 6 m.m. projekt Mårtensdal i Södra Hammarbyhamnen till en projektutgift om 78,4 mnkr, projektinkomst om 5,2 mnkr samt en försäljningsinkomst om 672,3 mnkr. Utgifterna för år 2024 ska rymmas inom nämndens investeringsbudget. Utgifterna för kommande år behandlas i budget för 2025.

## **Reservationer m.m.**

### **Exploateringsnämnden**

#### Ersättaryttrande av Aron Modig (KD)

Utvecklingen av Mårtensdal är lukrativ vilket möjliggör för en generös utformning av gaturummet, parallellt med ett välkommet tillskott av arbetsplatser i söderort. Under projektets gång har arbetsområdets omfattning ökat vilket markant fördyrat investeringsutgiften med ca 63 % jämfört med beslutad ram. Vi förutsätter att kontoret framöver säkerställer nämnden fullgoda beslutsunderlag vid genomförandebeslut för att förebygga att liknande situationer uppstår igen. Trots en fortsatt mycket god täckningsgrad behöver kostnadskontroll och styrning i detta skede ges största prioritet.