



Handläggare: Anna Haag
Region Innerstad
Projekt Hammarby Sjöstad
Tel: 508 262 93
anna.haag@hammarbysjostad.stockholm.se

2002-10-03

Dnr: 99-511-2864

Till
Gatu- och fastighetsnämnden

Genomförandebeslut för kv Forsen, Hammarby Sjöstad.

FÖRSLAG TILL BESLUT

1. Investeringsutgifter på 103 mnkr. enligt detta utlåtande godkännes.
2. Gatu- och fastighetsnämnden ger kontoret i uppdrag att genomföra projektet i enlighet med detta utlåtande.
3. Nämnden underställer beslutet för kommunfullmäktiges godkännande.

Beslutet justeras omedelbart.

Olle Zetterberg

Göran Gahm

Lars Fränne

SAMMANFATTNING

Detaljplanen för kv Forsen, Hammarby Sjöstad, antogs av Stadsbyggnadsnämnden 2002-10-05. Saneringsarbeten startade i maj 2002 efter ett delgenomförandebeslut på 18 mnkr i Gatu- och fastighetsnämnden 2002-04-16. Saneringsarbetena kommer att avslutas under oktober månad - 02. Projektering av ledningar och gator har pågått under hösten och upphandling planeras att ske under november. Anläggningsarbeten bör sedan komma igång under december månad för att klara en byggstart av Svenska Bostäders hyres- och studentbostäder till sommaren 2003. *Den pressade tidplanen och betydelsen av att bostadsproduktionen inte försenas gör det viktigt med en snabb hantering av detta beslutsärende.*

För kontorets del innebär genomförandet av detaljplanen dels att erforderliga avtal tecknas, dels projektering och utförande av gator och parker inklusive marksanering och grundförstärkning dels samordning av samtliga aktiviteter inom och i anslutning till planområdet.

De sammanlagda investeringsutgifterna beräknas idag till 103 mnkr. Exploateringskalkylen ger till resultat ett underskott på ca 46 mnkr, vilket motsvarar ca 241 tkr/ekvivalent lägenhet. Stadens utgifter för exploatering finansieras via gatu- och fastighetsnämndens investeringsbudget. Att underskottet per lgh är så stort som 241 tkr/ekvivalent lgh beror på flera saker. För att iordningställa marken så har marksanering genomförts och ledningar har flyttats. Kostnaderna för markanläggningarna (främst gatuanläggning) är jämförelsevis höga. Detta beror på att park- och gatumark som försörjer intilliggandeområden, som kvarteret Vågskvalpet, ingår i denna detaljplan och att de geotekniska förhållandena är svåra så att stora delar av lokalgatorna måste anläggas med förstärkt grund (påddäck). Dessutom kräver detaljplanen kostsamma åtgärder i form av avkörningsskydd och ingrepp på Hammarby Fabriksväg för att hantera riskfrågorna (farligt gods transporter).

Stadens mål att nyproducerade bostäder skall upplåtas med varierade upplåtelseformer har i detta projekt främjats i och med att ca 65 st hyreslägenheter, ca 65 studentlägenheter och ca 110 bostadsrätter har skapats.

Kontoret föreslår att gatu- och fastighetsnämnden godkänner investeringsutgifter om 103 mnkr och ger kontoret i uppdrag att genomföra projektet i enighet med detta utlåtande.

UTLÅTANDE

Bakgrund

Detaljplanen Forsen har sin grund i det fördjupade översiktsplanarbetet "Hammarby Sjöstad Program för detaljplaneläggning aug 1996". I programmet redovisades bostäder inom kv Forsen.

I det inledande planarbetet för det större planområdet Sickla Park omfattades både kvarteret Forsen och Vågskvalpet. Efter planremiss/samråd bedömdes det inte finnas förutsättningar för att gå vidare med detaljplaneläggningen av kv Vågskvalpet och detta kvarter lyftes bort. I ett tjänsteutlåtande som kommer att behandlas i Gatu- och fastighetsnämnden och Idrottsnämnden så föreslår kontoren att en idrottshall placeras inom kvarteret Vågskvalpet.

Detaljplanen för kv. Forsen är beläget mellan Båtbyggargatan, Vävar Johans gata och Hammarby Fabriksväg. Planen omfattar även en förskoletomt, kvarteret Sjön, beläget mot Sickla Park. Delar av Båtbyggargatan, Vävar Johans gata och ny lokalgata parallell med Hammarby Fabriksväg ingår även i detaljplanen.

Del av detaljplanekartan för kv. Forsen

Planen berör fastigheten Södra Hammarbyhamnen 1:3 i Stockholms kommun. All mark inom området ägs av Stockholms stad och ingen bebyggelse finns inom området. Kvarteren ansluter till Sickla Park där betydande bestånd av stora ekar finns bland högt belägna stenhällar. En kompletterande trädinmätning i detaljplaneområdets angränsning mot parken har utförts. Inom den planerad kvartersbebyggelsen i kvarteret Forsen finns ingen vegetation.

Tidigare beslut

Detaljplanen Forsen antogs av stadsbyggnadsnämnden 2002-10-05.

Beslut i gatu- och fastighetsnämnden rörande detaljplanen Forsen:

- ? Inriktningsbeslut och markanvisning till NCC och Svenska bostäder, GFN 2000-03-28
- ? Remissvar, GFN 2001-08-21
- ? Genomförandebeslut marksanering, GFN 2002-04-16
- ? Reviderad markanvisning, GFN 2002-09-10

Gatu- och fastighetsnämnden har anvisat mark inom detaljplaneområdet för ca 65 st hyresrätter och ca 65 st studentbostäder till Svenska Bostäder och för ca 110 bostadslägenheter till NCC. Förskolan inom kvarteret Sjön är ej markanvisad.

Beskrivning av projektet

Planen syftar till att möjliggöra uppförandet av tät stadsmässig bebyggelse av innerstadskaraktär, som en del av Hammarby Sjöstad. Detaljplanen möjliggör ny bostadsbebyggelse med ca 240 lägenheter, varav ca 65 studentlägenheter, samt förskola och lokaler för service och verksamheter i bottenvåningarna. Planen möjliggör vidare anläggande av Båtbyggargatans anslutning till Hammarby Fabriksväg samt erforderligt lokalgatunät.

Planens markutnyttjande är svårt att mäta i form av kvartersexploateringsstal då en så stor andel av planområdets yta upptas av park- och gatumark som även försörjer intilliggande områden. Tomtexploateringsstalet för kvarteret Forsen är 2,2 vilket motsvarar genomsnittet inom Sickla Udde men är högre än angränsande kvarter Lugnvattnet och Innanhavet.

Park

Sickla Park innehåller hållmarker på en kulle som ligger söder om det blivande kvarteret Forsen. Parkområdet innehåller ett flertal stora ekar. Samtliga stora ekar och även andra stora träd ska bevaras. De större ekarna har givits en skyddsbestämmelse i planen. Utbyggnaden av Vävar Johans gata innebär att två medelstora ekar måste avverkas på grund av gatans möjliga höjdsättning. Dessa ska ersättas med motsvarande nyplanteringar med speciellt stora ekar.

Gator och trafik

Båtbyggargatans esplanad utformas med samma principsektion som inom Sjöstadens övriga delar, dvs med mittplanteringar och enkelriktade körbanor med cykelfält, parkering, trottoarer och trädplanteringar längs angränsande bebyggelse. Mindre avvikelser mot andra delar förekommer här beroende på att spårvägen inte trafikerar berörd del. Båtbyggargatan ansluts i ett första skede med en provisorisk dubbelriktad anslutning till Hammarby Fabriksväg.

Hammarby Fabriksväg bibehålls i ett första skede med dagens utformning med två körfält i var riktning. Av säkerhetsskäl ska dock vägens höjdsättning justeras så att avrinning sker mot mittremsan vid ett ev. bränsl

läckage vid en farligt gods-olycka. I samband med planerad utbyggnad av ny trafikplats vid Nacka Port planeras vägens plan- och höjdläge och sektion att justeras. I samband med detta planeras även en ny utformning av korsningspunkten med Båtbyggargatan/Uddvägen.

Parallellt med Hammarby Fabriksväg redovisar planförslaget en ny lokalgata. Lokalgatan avskiljs med en mur (avkörningsskydd) mot trafikleden av säkerhetsskäl. Gatans anslutning till Båtbyggargatan utformas som en markerad entréplats med speciell beläggning. Även denna entréplats omsluts av murar.

Vävar Johans gata sydväst om kvarteret byggs ut för att försörja kommande bostadsbebyggelse inom kvarteret Vågskvalpet. Slutligen redovisar detaljplanen ytterligare en mindre lokalgata söder om kvarteret Forsen. På grund av gatans korta längd kan den utformas med endast ett körfält.

Genomförande och tidplan

För kontorets del innebär genomförandet av detaljplanen dels att erforderliga avtal tecknas, dels projektering och utförande av gator och parker inklusive marksanering och grundförstärkning dels samordning av samtliga aktiviteter inom och i anslutning till planområdet.

Utbyggnaden kräver samordning med övriga bygg- och anläggningsarbeten i området, dvs med andra etapper inom Hammarby Sjöstad. Särskild vikt kommer därför att läggas vid samordning av tidplaner, transporter och etableringar mm.

Saneringsarbeten startade i maj 2002 efter ett delgenomförandebeslut på 18 mnkr i Gatu- och fastighetsnämnden 2002-04-16. Saneringsarbetena kommer att avslutas under oktober månad -02. Projektering av ledningar och gator har pågått under hösten och upphandling planeras att ske under november. Anläggningsarbeten bör sedan komma igång under december månad för att klara en byggstart av byggherrarna sommaren 2003. Första inflyttning tros kunna bli våren 2005.

Tidplan

Detaljplanen antogs	sept, år 2002
Saneringsarbeten påbörjades	maj, år 2002
Fastighetsbildning/bygglov	kvartal 1- 2, år 2003
Byggstart, Svenska Bostäder	kvartal 2-3, år 2003
Byggstart, NCC	kvartal 2-3, år 2003
Inflyttning	under år 2005

Tidplanen förutsätter en snabb hantering av detta beslutsärende.

Avtal som erfordras genomförandet

- ? Överenskommelse om exploatering mellan staden och respektive byggherre som skall erhålla tomträtt alt. förvärva marken.
- Överenskommelserna reglerar kommande tomträttsupplåtelse/försäljning samt frågor i samband med exploateringen (genomförande av miljöprogram, tidplan mm).

- ? Avtal med ledningsägare avseende genomförande och upplåtelse i mark eller kulvert.

Konsekvenser av projektet

Miljö

En miljökonsekvensbeskrivning har upprättats av Tyréns Infrakonsult AB på uppdrag av gatu- och fastighetskontoret. Ur miljökonsekvensbeskrivningen, som ingår i planhandlingarna, framgår att de väsentligaste miljöfrågorna att beslysa är riskfrågor och buller. En separat riskanalys har utförts för att belysa risker orsakade av transporter av farligt gods på Södra Länken och Hammarby Fabriksväg. I planbestämmelserna regleras säkerhetshöjande åtgärder så att säkerheten för dem som bor och vistas i området ska bli tillfredsställande. Planområdet kommer att vara utsatt för buller från trafiken på Södra Länken och Hammarby Fabriksväg. För att dämpa bullret ner till acceptabel inomhusnivå krävs fasader och fönster med förstärkt ljudisolering, bullerskärm samt delvis inglasade balkonger i områdets södra del.

I ett markhushållningsperspektiv är det värdefullt att planområdets förbrukade industrimark nära centrala Stockholm omvandlas till nytt bostadsområde med god tillgång på kollektivtrafik. Sammanfattningsvis medför planen i allt väsentligt positiva konsekvenser för miljön.

Ekonomi

Stadens inkomster utgörs av det markvärde som skapas genom planläggningen. Upplåtelse av mark med tomträtt och försäljning av mark är det som blir aktuellt inom planområdet. Markvärdet utgörs av det beräknade avgäldsunderlaget vid en framtida tomträttsupplåtelse samt köpeskillingen. Preliminära kalkyler visar på inkomster om ca 52 mnkr.

Stadens utgifter för iordningställande av marken för bebyggelse utgörs av kostnader för utredning, projektering, sanering, omläggning av ledningar, anläggning av lokalgator och cykelvägar, anslutningsavgifter för VA, fastighetsbildning, grundläggningsbidrag samt vissa parkanläggningar. De sammanlagda investeringsutgifterna beräknas idag till ca 103 mnkr. (I exploateringskalkylen nedan redovisas utgifterna och intäkterna i dagens prisnivå, dvs ej uppräknade. Därför skiljer sig siffrorna något åt). Av stadens investeringsutgifter på 103 mnkr så är i dagsläget ca 7 mnkr förbrukat på utredningar, projektering och marksanering. (Delgenomförandebeslut på 18 mnkr fattades i GFN 2002-04-16).

Enligt exploateringskalkylen ger inkomster minus utgifter ett netto om ca -46 mnkr, vilket motsvarar ca -241 tkr/lgh där en lägenhet motsvarar 100 kvm. Se exploateringskalkyl nedan.

Exploateringskalkyl	
UTGIFTER	
Administration (tkr)	5 000
Utredningar/analyser (tkr)	1 000
Iordningställande av mark (tkr) (varav sanering 14 mnkr)	28 000
Projektering, projekteringsledning (tkr)	3 000
Anläggning av gator och parker (tkr) (inkl. påldäck, avkörningsskydd mot Hammarby Fabriksväg mm)	48 000
Byggledning (tkr)	3 000
Övrigt och reserv (tkr)	10 000
<i>Summa (tkr)</i>	<i>98 000</i>
INKOMSTER	
Avgäldsunderlag (tkr)	14 000
Markförsäljning (tkr)	32 000
Övrigt (tkr)	6 000
<i>Summa (tkr)</i>	<i>52 000</i>
SAMMANSTÄLLNING	
Resultat (tkr)	- 46 000
Resultat per lgh (tkr)	- 241
Markanläggningskostn. per lgh (tkr)	326

Stadens utgifter för exploatering finansieras via gatu- och fastighetskontorets investeringsbudget. Investeringskostnaderna för fjärrvärme och elutbyggnader finansieras via Birka Energis budget. Investeringar i vatten- och avloppssystem finansieras via Stockholm Vattens budget. Sopsuganläggningen finansieras gemensamt av byggherrarna.

Driftskostnader

De beräknade drifts- och underhållskostnaderna inom gatu- och fastighetsnämndens ansvarsområde blir enligt genomförd kalkyl 150 000 kr/år. För Katarina-Sofia stadsdelsförvaltning blir de beräknade drift och underhållskostnaderna enligt kalkyl 250 000 kr/år. Kapitalkostnaderna uppgår till 5 mnkr.

Risker

Den kalkyl som ligger till grund för uppskattningen av kostnaderna för gatu- och parkanläggningsarbetena i exploateringskalkylen är beräknad på en systemhandling så säkerheten är god. Dessutom har en riskanalys genomförts som gjort att riskerna och osäkerheterna har kunnat minimerats.

Kontorets synpunkter och förslag

Detaljplanen för Forsen är en del av utbyggnaden av Hammarby Sjöstad. Planens genomförande medför dessutom att stadens mål om att nya bostäder skall tillkomma på redan exploaterad mark uppfylls när det gamla hamn- och industriområdet omvandlas till bostadsområde och park.

Hammarby Sjöstads ekonomiska mål, formulerat i projektets framgångskriterier, är att underskottet ska vara högst 90.000 kr/lägenhet samt att anläggningskostnaderna inte ska överstiga 175.000 kr/lägenhet. Omräknat till dagens prisnivå motsvarar det ett underskott på 145.000 kr/lägenhet respektive en anläggningskostnad på 190.000 kr/lägenhet Dessa mål uppfylls ej i detta delprojekt.

Att underskottet per lgh är så stort som 241 tkr/ekvivalent lgh beror på flera saker. Kostnaderna för iordningställandet av marken (sanering mm) och för gatuanläggningarna är jämförelsevis höga. Detta beror på att park- och gatumark som försörjer intilliggandeområden ingår i denna detaljplan och att de geotekniska förhållandena är svåra. Dessutom kräver detaljplanen kostsamma åtgärder i form av avkörningsskydd och ingrepp på Hammarby Fabriksväg för att hantera riskfrågorna (farligt gods transporter).

Stadens mål att nyproducerade bostäder skall upplåtas med varierade upplåtelseformer har i detta projekt främjats i och med att ca 65 st hyreslägenheter, ca 65 studentlägenheter ca 110 bostadslägenheter har skapats.

Kontoret föreslår att nämnden godkänner investeringsutgifter om 103 mnkr och fattar genomförandebeslut om projektet.

SLUT