



Handläggare: Lars Berglund  
Region Innerstad  
Markbyrå  
Tel: 508 26927  
e-mail: [Lars.Berglund@gfk.stockholm.se](mailto:Lars.Berglund@gfk.stockholm.se)

2003-05-14

Dnr: 02-511-1272

Till  
Gatu- och fastighetsnämnden

**Reviderat genomförandebeslut för kvarteret Sommaren, vårdboende  
och kontor, Södermalm**

**FÖRSLAG TILL BESLUT**

1. Gatu- och fastighetsnämnden godkänner förslaget till reviderade investeringsutgifter om 36 miljoner kr enligt kontorets utlåtande.
2. Gatu- och fastighetsnämnden uppdrar åt kontoret att fortsätta med projektet.

Olle Zetterberg

Göran Gahm

Peter Jacobsson  
tf.

**UTLÅTANDE**

**Sammanfattning**

Staden har med Peab Sverige AB den 7 maj 2002 träffat överenskommelse om exploatering med tomträtt som syftar till att kv. Sommaren på Södermalm skall bebyggas med vårdbostäder, trygghetslägenheter och kontor.. Ny kunskap om markförhållandena har nu framkommit vilket föranleder ökade sanerings- och anläggningskostnader. Trots de fördyrande omständigheter som redovisas i utlåtandet medför projektet en vinst för staden.

## **Bakgrund**

Staden har med Peab Sverige AB den 7 maj 2002 träffat överenskommelse om exploatering med tomträtt som syftar till att kv. Sommaren på Södermalm skall bebyggas med 40 vårdbostäder, 85 trygghetslägenheter (samtliga upplåts med hyresrätt) samt ca 4 000 kvm kontor. Staden bekostar en ny allmän gata, ett parkstråk samt kajupprustning i samband härmed. Befintlig detaljplan är från 1996 och innehåller en 50/50-fördelning mellan bostäder och kontor. Detta projekt skall istället innehålla en 66/33-fördelning mellan bostäder och kontor, varför en ny detaljplan har upprättats med enkelt planförfarande. Detaljplanen antogs i december 2002 och överklagades till länsstyrelsen som avslog överklagandet. Länsstyrelsens beslut överklagades vidare till regeringen där ärendet ligger nu. Beslut väntas i början av juni.

I samband med att exploateringsavtal och tomträttsöverenskommelse godkändes av gatu- och fastighetsnämnden den 7 maj 2002 redovisades projektets ekonomi och kontoret fick i uppdrag att genomföra projektet. Efter detta beslut har ny kunskap om markförhållandena framkommit vilket föranleder ökade sanerings- och anläggningskostnader.

En översiktlig miljöteknisk markundersökning gjordes under våren/vintern 2002. Där fastslogs att inga markföreningar av nämnvärd betydelse tidigare har förekommit i norra Hammarbyhamnen. Undersökningen visade dock förekomst av förorenad mark men ej av någon större omfattning. Ytterligare markundersökningar har nu visat att föroreningsgraden är högre än väntat varför det är aktuellt att upprätta ett kontrollprogram för masshanteringen i projektet. Undersökningarna har också visat att föroreningsgraden kan vara så hög att en del av schaktmassorna måste gå till deponi vilket kan vara mycket kostsamt. Det finns en stor osäkerhet i vad den faktiska kostnaden kommer att bli. En noggrann kontroll av masshanteringen förväntas kunna reducera eventuella deponikostnader men först när en inledande schaktning och provtagning utförts kan föroreningsbilden tydliggöras och kostnadsnivåerna stabiliseras.

Den nya bebyggelsens placering har föranlett flytt av ledningar. Anläggningsarbetet har på grund av dåliga grundläggningsförhållanden visat sig vara mer komplicerat än vad som tidigare varit känt vilket innebär en ökad kostnad.

## **Ekonomi**

Det tidigare genomförandebeslutet medgav en investeringsnivå om 22 mnkr. Med de nya förutsättningarna beräknas stadens kostnader för projektet uppgå till totalt ca. 36 mnkr (exkl. moms), varav de största enskilda delarna består av:

☞ kajupprustning	5,0 mnkr
☞ VA och grundläggningsbidrag	7,0 mnkr
☞ ersättning till Peab	3,7 mnkr
☞ allmän gata	4,0 mnkr
☞ masshanteringskontroll och sanering	8,0 mnkr

Avgäldsnivån för bostäder är genom kommunfullmäktige bestämd till 75,04 kr /kvm BTA. Staden och Peab har kommit överens om en avgäldsnivå för kontor om 400 kr/kvm BTA. Detta innebär en total kapitaliserad intäkt för staden som uppgår till ca 42 mnkr, vilket innebär att projektet medför en vinst för staden trots de fördyrande omständigheter som redovisats ovan

#### **Genomförande och tidplan**

Detaljplanen väntas antas under juni 2003. Omgående därefter vill Peab påbörja markarbetena och så småningom byggnationen. Stadens arbeten, som omfattas av anläggande av allmän gata och upprustning av kajen, beräknas därmed kunna igångsättas under hösten 2004.

#### **Kontorets synpunkter och förslag**

Kontoret anser att kostnadsökningen är acceptabel med hänsyn till projektets omfattning och komplexitet. Kostnadsökningen ryms inom gatu- och fastighetskontorets budget 2003 och nämndens underlag till budget 2004 med inriktning för 2006-2006

Kontoret föreslår att gatu- och fastighetsnämnden reviderar genomförandebeslutet och godkänner kostnadsökningarna i exploateringen såsom redovisats ovan.

**SLUT**