



Kontaktperson

Marcus Nordlund

Hammarby Sjöstad

Telefon: 08-508 264 34

marcus.nordlund@mk.stockholm.se

Till

Marknämnden 2006-01-26

**Detaljplan för området Proppen i Hammarby Sjöstad.
Genomförandebeslut.**

Förslag till beslut

1. Marknämnden godkänner för sin del investeringsutgifter om 175 mnkr och investeringsinkomster om 11 mnkr för genomförande av området Proppen och underställer beslutet för kommunfullmäktiges godkännande.
2. Marknämnden ger kontoret i uppdrag att genomföra projektet i enlighet med detta utlåtande.

Göran Långsved

Lars Fränne

Sammanfattning

Detaljplanen för området Proppen möjliggör byggandet av ca 500 bostäder och en förskola för ca 80 barn. Detaljplanen vann laga kraft 2005-10-27 och byggstart av samtliga bostäder och förskola är planerad till fjärde kvartalet 2006. Första inflyttning sker preliminärt våren 2008.

Marknämnden har i beslut av 2005-09-01 och 2005-10-13 fattat delgenomförandebeslut avseende påbörjande av marksanering samt evakuering av på planområdet tillfälligt uppställda studentbostadsmoduler.

Enligt avtal mellan staden och SSSB (Stiftelsen Stockholms Studentbostäder) rörande omhändertagandet av de tillfälligt uppställda studentbostadsmodulerna har staden under hösten 2005 genomfört flytten av 282 moduler till Sickla i Nacka kommun. I enlighet med avtalet får återstående 228 moduler stå kvar uthyrda i Hammarby Sjöstad t o m 31 mars 2006 för att därefter flyttas på SSSB's bekostnad alternativt säljas.

Den planerade byggstarten tidigt i fjärde kvartalet 2006 är avgörande för att hyresrättsbyggarna (Primula Byggnads AB och Familjebostäder) ska hinna

Inom området har industrier i form av kontor, lager och verkstäder haft verksamheter fram till slutet av 90-talet då staden inför planeringen av Hammarby Sjöstad förvärvade fastigheter i området vars bebyggelse senare revs. I början av 2000-talet uppförde SSSB inom nuvarande kv Redaren och kv Sjöfarten, med stöd av ett tillfälligt 5-årigt bygglov, 510 studentbostadsmoduler.

Tidigare beslut

Följande viktiga beslut har hittills fattats i ärendet:

- 1996-04-25 GFK Förvärv av fastigheten Proppen 3
- 1996-09-05 SBN Fördjupad översiktsplan för Hammarby Sjöstad.
- 2003-12-09 GFN Markanvisning, se nedan
- 2004-12-14 GFN Planförslag. Remissvar.
- 2005-09-01 MN Delgenomförandebeslut, se nedan
- 2005-10-13 MN Komplettering av delgenomförandebeslut, se nedan

2003-12-09 *Markanvisning* inom planområdet till fyra byggherrar. Inom kvarteret Redaren ska HSB Bostad AB uppföra ca 100 bostadsrätter med inriktning mot ungdomar och Primula Byggnads AB ska uppföra ca 100 hyresrätter med en konkurrenskraftig hyressättning. Inom kvarteret Sjöfarten ska AB Borätt uppföra ca 100 bostadsrätter och Familjebostäder ca 100 hyresrätter där hälften av lägenheterna utgör ett kollektivhusboende. Primula Byggnads AB ska därtill uppföra en förskola för ca 80 barn.

I kvarteret Proppen avser Einar Mattsson att på egen mark uppföra ca 80-100 bostadsrätter med byggstart fjärde kvartalet 2006.

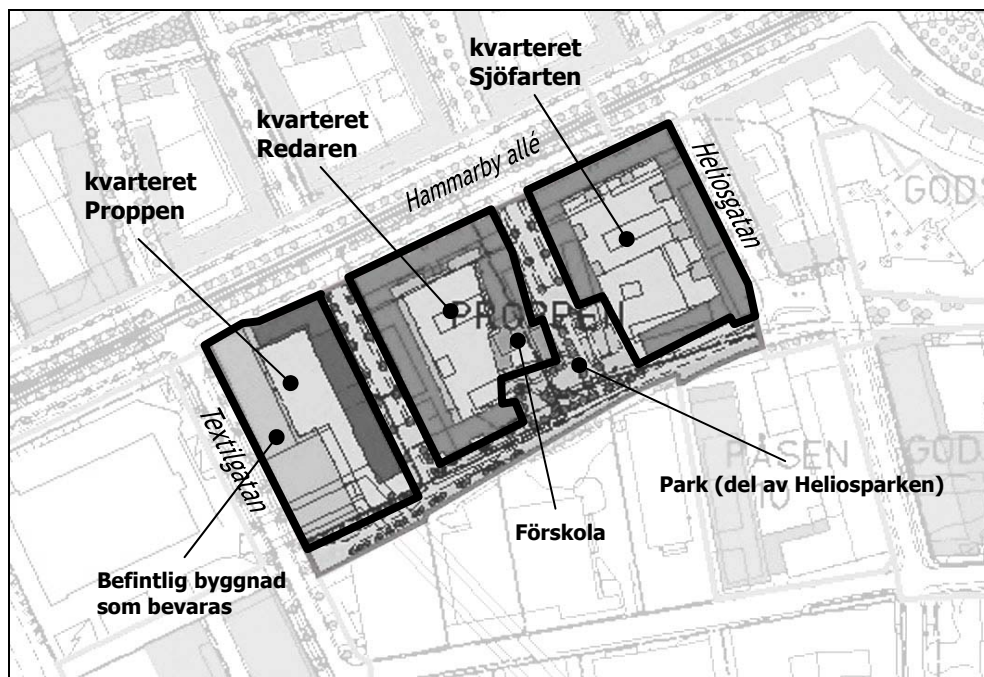
2005-09-01 *Delgenomförandebeslut* omfattande investeringsutgifter om 30 mnkr; varav 20 mnkr för den nu genomförda flytten av 282 studentbostadsmoduler till Sickla samt 10 mnkr för att påbörja marksanering.

2005-10-13 *Komplettering av delgenomförandebeslut* som innebar att kontoret och SSSB delar lika en förlust vid en eventuell försäljning av de återstående 228 studentbostadsmodulerna. Ansvarsfördelningen anses rimlig då staden ej kunnat anvisa en tomt för alla studentbostäder.

Beskrivning av projektet

I stadsbyggnadskontorets tjänsteutlåtande till stadsbyggnadsnämnden 2005-05-09 inför utställningen redogörs utförligt för detaljplanens utformning. Planhandlingar kan erhållas från marcus.nordlund@mk.stockholm.se.

Detaljplanen för Proppen m m möjliggör nyproduktion av främst bostäder. I bottenvåning mot Hammarby allé planeras butiks- eller verksamhetslokaler. I det västra kvarteret finns en befintlig byggnad som bevaras. I planområdets centrala del planeras en förskola i nära anslutning till parken som också får en lekpark.



Totalt innehåller detaljplanen ca 50 850 kvm ljus bruttototalarea (BTA) byggrätt fördelat över tre kvarter enligt nedanstående tabell.

	Byggrätt (BTA)	Befintligt (BTA)
Kv. Proppen ¹	8 000 m ² bostäder+2000 m ² lokaler	10 000 m ²
Kv. Redaren	20 000 m ² bostäder+850 m ² förskola	0 m ²
Kv. Sjöfarten	20 000 m ² bostäder	0 m ²
Summa	50 850 m² bostäder, lokaler, förskola	

Planområdet innehåller ca 510 st ekvivalenta lägenheter². Antalet projekterade bostadslägenheter är i dagsläget ca 520 st. Det stora antalet lägenheter i förhållande till kvarterens bruttototalarea beror på att husprojekten har relativt många smålägenheter.

Planområdet omfattar en yta om ca 2,7 ha. Exploateringstalet ca 3,0 är i paritet med Lugnet, vilket i Hammarby Sjöstad bara överträffas av Hammarby Gård med ca 3,2.

De tillfälliga studentbostäderna

I kontorets tjänsteutlåtanden till marknämnden den 2005-09-01 och 2005-10-13 redogör kontoret för dess och SSSB:s arbete med att finna ny mark åt de 510 modulerna samt utformningen av det avtal som idag ligger till grund

¹ Kvarteret Proppen är privatägt. HUSAB Hus i Stockholm AB sålde under 2005 kvarteret Proppen till Einar Mattsson och LjungbergGruppen. Köparnas avsikt är att successivt avyttra den störande verksamheten i den befintliga byggnaden inom kvarteret och därmed utnyttja möjligheten att uppföra bostäder inom kvarteret.

² Med ekvivalent lägenhet avses den sammanlagt tillkommande ytan (BTA) för bostäder, kommersiella lokaler etc. dividerat med 100 (en lägenhet motsvarar 100 m² BTA).

för kontorets och SSSB:s samarbete kring omhändertagandet av de tillfälliga studentbostäderna. Arbetet innebär i korthet följande.

SSSB erhöll 2005-09-06 med kontorets hjälp bygglov för 282 studentbostäder i Sickla. Bygglovet är tillfälligt och givet för en period om sju år och måste därefter omprövas inför en eventuell förlängning. Kontoret har genomfört och bekostat flytten till Sickla. Flytten har genomförts på fyra månader med inflyttning i januari 2006.

De återstående 228 modulerna har fått förlängd uppställningstid i Hammarby Sjöstad och kan stå kvar uthyrda t o m 2006-03-31. Därefter kan modulerna komma att flyttas på SSSB's bekostnad alternativt säljas enligt avtalet mellan Staden och SSSB. Samtliga 510 studentbostadsmoduler ska enligt avtalet mellan parterna vara flyttade från planområdet senast i maj 2006.

Genomförande och tidplan

För kontorets del innebär genomförandet av detaljplanen att erforderliga avtal tecknas, projektering av allmän plats, evakueringar, sanering av mark, byggande av gator och parker samt samordning av samtliga aktiviteter inom och i anslutning till planområdet.

Byggherrarnas husproduktion kommer att kräva samordning. Särskild vikt läggs och kommer att läggas vid samordning av tidplaner, trafik, logistik, etableringar m m.

Innan byggherrarna tillträder sina tomter ska marken saneras från föroreningar och rivningsrester i erforderlig omfattning och arbetsgator byggas. Finplanering av park och gata påbörjas före första inflyttning.

Tidplan

282 studentbostäder flyttas från kv Sjöfarten	kvartal 4, 2005
Genomförandebeslut MN	januari 2006
Genomförandebeslut KF	kvartal 1, 2006
228 studentbostäder flyttas från kv Redaren	kvartal 2, 2006
Marksanering, anläggande av arbetsgator	kvartal 2-3, 2006
Fastighetsbildning/bygglov	kvartal 2-3, 2006
Byggstart (samtliga byggherrar)	kvartal 4, 2006
Finplanering park & gator	2007-2009
Start inflyttning	våren 2008

Följande viktiga avtal kommer att upprättas inför genomförandet:

1. Överenskommelse om exploatering mellan staden och respektive byggherre som ska erhålla tomträtt (HSB, Primula Byggnads AB, AB Borätt och Familjebostäder).
2. Samarbetsavtal med ledningsägare bl a Stockholm Vatten.

Ekonomi

Nedan redovisas de ekonomiska förutsättningarna för projektet, dels med en exploateringskalkyl, dels med de budgetmässiga konsekvenserna. Marknämnden har såsom tidigare redovisats i tidigare beslut godkänt delgenomförandebeslut för projektet. I kalkylerna nedan inkluderas dessa utgifter.

Exploateringskalkyl

Exploateringskalkylen redovisar hela projektet i dagens prisnivå (2006).

Utgifter (-)	(tkr)
Markförvärv	- 26 000
Utredning och projektering	- 6 500
Evakuering och rivning	- 56 000
Sanering	- 19 000
Övrigt kvartersmark	- 13 500
Anläggningar allmänplatsmark	- 34 000
Reserver och övrigt	- 27 000
Summa utgifter	- 182 000
Inkomster	
Avgäldsunderlag	153 000
Övrigt	11 500
Summa inkomster	164 500
Sammanställning	
Resultat (tkr)	- 17 500
Resultat per ekvivalent lägenhet	- 35 tkr/ekv, lgh
Markanläggningskostnad per ekvivalent lägenhet	108 tkr/ekv, lgh
Exploateringsgrad	Ca 3,0

De sammanlagda utgifterna beräknas till ca 182 mnkr, varav ca 76 mnkr är upparbetat. De upparbetade utgifterna innehåller ett markförvärv (26 mnkr) från år 1996, rivning (ca 20 mnkr) av bebyggelsen på den förvärvade fastigheten och hittills nedlagda utgifter (ca 14 mnkr) för flytten av hälften av studentbostäderna till Sickla. De upparbetade utgifterna innehåller även utgifter för utredning, projektering samt sanering och omhändertagande av markföroreningar m m inför etableringen av de tillfälliga studentbostäderna. Kommande utgifter (2006 – 2009) beräknas till 106 mnkr och omfattar åtaganden för anläggningsarbeten för gator och parker, marksanering samt evakuering av studentbostadsmoduler.

De redovisade utgifterna i delgenomförandebeslutet av 2005-09-01 omfattade totalt ca 143 mnkr jämfört med de nu redovisade ca 182 mnkr. Höjningen beror på en rad faktorer. Reserven har ökats från ca 7 till 22 mnkr (vilket motsvarar ca 25 % av kommande utgifter) framförallt för att kontoret uppvärderat sannolikheten att marksaneringen kommer öka i omfattning samt att kontoret minskat den generella prisuppräknningen och kompenserat detta med ökade reserver. Vidare ingår eventuella merkostnader för studentbostäderna i enlighet med delgenomförandebeslutet av 2005-10-13.

Mer tillförlitliga kalkylunderlag för stadens anläggningsarbeten har utarbetats vilket inneburit bl a en uppräknig av mängden bergschakt.

Stadens mark upplåts med tomträtt. Inkomsterna beräknas till ca 164,5 mnkr, varav ca 153,0 mnkr utgörs av det markvärde (avgäldsunderlag) som skapas genom planläggningen och ca 11,5 mnkr utgörs av arrenden samt ersättningar från byggherrar och ledningsägare.

Enligt exploateringskalkylen ger inkomster minus utgifter ett netto om ca - 17,7 mnkr, vilket motsvarar ett underskott om ca 35 tkr/ekvivalent lägenhet.

Kommunstyrelsen beslutade 2005-10-26 om delvis ändrade regler i syfte att förbättra styrningen av stadens investeringsverksamhet. Detta innebär bl a att det ekonomiska nuvärdet av aktuella investeringar som avses genomföras ska beräknas och redovisas till kommunfullmäktige i anslutning till genomförandebeslut över 50 mnkr och inriktningsbeslut över 300 mnkr. Kontoret har upprättat en nuvärdeskalkyl med utgångspunkt i förväntade investeringsutgifter fr o m 2006, totalt ca 106 mnkr (bilaga 1). Nettonuvärdet 2006 av denna investering beräknas till 6,5 mnkr, vilket motsvarar 13 tkr/ekvivalent lägenhet.

Underskottet om 35 tkr/ekvivalent lägenhet ska jämföras med i medeltal 100 tkr/ekvivalent lägenhet för Hammarby Sjöstad som helhet.

Budgetkonsekvenser

Investeringsbudget

Investeringsutgifterna för genomförandet beräknas till ca 175 mnkr i löpande prisnivå med en beräknad prisökning om 2 % per år. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedan.

Mnkr	Ack.tom 2005	2006	2007	2008	2009	Senare	Totalt
Utgifter (-)	- 69	- 58	- 19	- 15	- 14	0	- 175
Inkomster (exkl. försäljning)	5	3	3	0	0	0	11
Nettoutgift (-) /-inkomst	- 64	- 55	- 16	- 15	- 14	0	- 164
Försäljningsinkomst	0	0	0	0	0	0	0

Stadens utgifter för exploateringen finansieras via marknämndens investeringsbudget. Medel för 2005 och 2006 finns upptagna i nämndens budget för respektive år. Kontoret bedömer att återstående utgifter kommer att kunna inarbetas i kontorets förslag till budget för 2007 samt inriktning 2008 och 2009.

Driftbudget för hela projektet

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens ansvarsområde beräknas efter genomförandet uppgå till ca 400 tkr per år. För Katarina Sofia stadsdelsnämnd beräknas drift- och underhållskostnaderna uppgå till ca 400 tkr per år. Kapitalkostnaderna³ beräknas uppgå till ca 9 600 tkr per år och intäkterna för tomträttsavgälder beräknas till ca 5 700 tkr per år.

Kostnad/intäkt	tkr/år
Drift och underhåll Tn (-)	- 400
Kapitalkostnad	
-ränta (-)	- 7 700
-avskrivning (-)	- 1 900
Tomträttsavgäld	5 700
Drift och underhåll Sdn (-)	- 400

Analyser och konsekvenser

Ekonomiska konsekvenser av bedömda risker

Kontoret har genomfört ett riskseminarium med syfte att identifiera faktorer som kan påverka projektekonomi för stadens del.

Marksaneringen och omfattningen av denna kan anses vara den enskilt största tekniska riskfaktorn för projektekonomi. Kontoret har genomfört provtagningar för att bättre kunna värdera omfattningen av den kommande marksaneringen. Vis av erfarenhet är det ändå svårt att skapa en klar bild av sådant som döljer sig under mark. Förutom markföroreningar (oljor, metaller o s v) finns dessutom gamla husgrunder och andra rivningsrester i marken vilket ytterligare komplicerar bedömningen av omfattningen av entreprenadarbetena.

Kontoret har värderat vad "konjunkturrisken" utgör för projektekonomi och har gjort bedömningen att påverkan bör vara relativt begränsad. Proppen innehåller i princip inga tyngre anläggningar och konstruktioner (kajer, påldäck o s v) i allmän plats som t ex Hammarby Gård och Lugnet där råvarupriserna får stor betydelse. I Proppen är det snarare konkurrensen om entreprenörer och arbetskraft som kan påverka projektekonomi i form av höga anbud på t ex marksanering.

Genomförandebeslutet innehåller en reserv om ca 22 mnkr vilket motsvarar ca 25 % av utgifterna för perioden 2006-2009. Reserven är utformad för att inrymma de ekonomiska konsekvenserna av identifierade risker som t ex marksanering och konjunktur innebär.

Andra konsekvenser av bedömda risker

Marksanering är tidsmässigt svårbedömda arbeten som ytterligare kompliceras av den stora mängd rivningsrester och skrot som kan finnas i området. Kontoret har gjort bedömningen att marksaneringen hinner utföras om tidplanen enligt ovan kan följas.

Miljökonsekvenser av projektets genomförande

Av miljökonsekvensbeskrivningen framgår att de väsentligaste miljöfrågorna är markföroreningar och buller. Markföroreningar kommer att omhändertas och miljömål för hantering av förorenad mark tillgodoses

³ Kapitalkostnaderna (ränta på markanläggning) minskar successivt åren framöver i takt med avskrivningen

därmed. Planområdet är utsatt för buller från trafiken på omkringsliggande gator och företagsområdet söder om planområdet och bebyggelsen har av den anledningen planerats på ett sådant sätt att samtliga lägenheter har en tyst sida.

Andra konsekvenser av projektets genomförande

Drygt hälften av de tillfälligt uppställda studentbostäderna har flyttats en dryg kilometer till en ny plats i Sickla med god tillgång till kollektivtrafik, service och natur-/rekreationsområden. De återstående studentbostäderna kommer att flyttas eller säljas under våren 2006. De studenter som har sitt boende i de återstående studentbostäderna är informerade om den nära stundande avflyttningen och har tack vare att SSSB låtit dem stå kvar i den interna byteskön bättre chanser att finna nytt boende i SSSB's bostadsbestånd.

Barnkullarna i stadsdelen är stora och sätter tryck på barnomsorgen i området. I Proppen tillkommer en förskola som stadsdelsförvaltningen har för avsikt att driva. Detaljplanen gör det möjligt att konvertera förskolan till kontor/verksamhetslokaler om/när behovet av förskolor minskar.

En sociotopstudie som kontoret låtit göra påvisade ett behov av lektyr i Hammarby Sjöstad. Den blivande parken får i Proppen dels en lekpark nära den förskola som byggs i kvarteret Redaren dels en lugnare plats med planteringar, bänkar och pergolor.

Markkontorets förslag

Detaljplanen för Proppen är en del av utbyggnaden av Hammarby Sjöstad. Planens genomförande medför att stadens mål om att nya bostäder ska tillkomma på redan exploaterad mark uppfylls när det gamla hamn- och industriområdet omvandlas till ett bostadsområde med lokaler för kulturella och kommersiella verksamheter samt park.

Enligt exploateringskalkylen ger inkomster minus utgifter ett netto om ca - 17,7 mnkr, vilket motsvarar ett underskott om ca 35 000 kr/ekvivalent lägenhet. Enligt nuvärdeskalkylen i löpande prisnivå, som omfattar stadens investeringsutgifter fr o m 2006 för totalt ca 106 mnkr, uppgår nettonuvärdet för denna investering till 6,5 mnkr, vilket motsvarar ca 13 tkr/ekvivalent lägenhet. Underskottet om 35 tkr/ekvivalent lägenhet ska jämföras med i medeltal 100 tkr/ekvivalent lägenhet för Hammarby Sjöstad som helhet. Kontoret föreslår att nämnden godkänner investeringsutgifter om 175 mnkr och investeringsinkomster om 11 mnkr samt fattar genomförandebeslut om projektet. Då investeringsutgifterna överstiger 50 mnkr ska ärendet slutligt avgöras av kommunfullmäktige.

SLUT