



Handläggare: Yussuf Hassen
Region Innerstad
Projekt Hammarby Sjöstad
Tel: 508 262 87
Yussuf.hassen@gfk.stockholm.se

2003-10-13

Dnr: 00-511-3800

Till
Gatu- och fastighetsnämnden

**Genomförande av detaljplanen Hammarby Gård i Hammarby
Sjöstad. Genomförandebeslut.**

FÖRSLAG TILL BESLUT

1. Gatu- och fastighetsnämnden godkänner investeringsutgifter på 376 mnkr och investeringsinkomster om 77 mnkr enligt detta utlåtande.
2. Gatu- och fastighetsnämnden ger kontoret i uppdrag att genomföra projektet i enlighet med detta utlåtande.
3. Nämnden underställer beslutet för kommunfullmäktiges godkännande.

Olle Zetterberg

Göran Gahm

Lena Winberg
tf

SAMMANFATTNING

KF har 2003-10-06 antagit detaljplanen för Hammarby Gård. GFN har 2003-09-30 godkänt ett delgenomförandebeslut för Hammarby Gård för att möjliggöra förberedelsearbeten så att tidplanen för projektet hålls.

I samband med samrådet om detaljplanen har Fortum Värme framfört synpunkter om att planförslaget tillät nya bostäder alltför nära Hammarbyverkets produktionsanläggning. Planförslaget har därefter

ändrats med anledning av synpunkterna så att bostäderna fick en större skyddszon till Hammarbyverket. Trots detta kan Fortum Värme komma att överklaga KF:s beslut att antaga planen. Av denna anledning har beredskap för ett eventuellt överklagande planerats in i projektets tidplan.

Kontorets anläggningsarbete skall påbörjas *under våren 2004*. För kontorets del innebär genomförandet av detaljplanen dels byggande av en ny kaj och utförande av de områden som utgör allmän platsmark dels att erforderliga avtal tecknas samt dels samordning av samtliga aktiviteter inom och i anslutning till planområdet.

De sammanlagda investeringsutgifterna beräknas idag till 376 mnkr. Exploateringskalkylen ger till resultat ett underskott på ca 116 mnkr, vilket motsvarar ett underskott om ca 123 000 kr/ekvivalent lägenhet.

Planens ekonomiska utfall är jämförbar med flera av planerna i stadsdelen och är i nivå med Hammarby Sjöstadsprojektets ekonomiska mål att underskottet ska vara högst 90.000 kr/lgh samt att anläggningskostnaderna inte ska överstiga 175.000 kr/lgh. Dessa kostnader är angivna i prisnivå 1999 och vid uppräkningsnivå till prisnivå 2003 bedöms vara i nivå med de nu kalkylerade underskotten. Det relativt bra resultatet beror på planområdets exploateringsgrad som är mycket höga för bostadsdelarna.

Kalkylen förutsätter att staden, som hittills i stadsdelen, får fortsätta att sälja mark för bostadsrätter. Kontoret har tagit fram förslag till nya tomträttsavgifter för flerbostadshus. Avgäldsunderlaget i detta förslag, för bostadsrätter upplåtna med tomträtt, understiger betydligt de markpriser vid försäljning som har antagits i exploateringskalkylen. För projektet skulle detta innebära en kraftig försämring av inkomsterna och försämma ekonomin avsevärt.

Planens genomförande medför att stadens mål om att nya bostäder skall tillkomma på redan exploaterad mark uppfylls när det gamla hamn- och industriområdet omvandlas till bostadsområde, kontor och park.

Kontoret föreslår att gatu- och fastighetsnämnden godkänner investeringsutgifter om 376 mnkr och investeringsinkomster om 77 mnkr samt ger kontoret i uppdrag att genomföra projektet i enlighet med detta utlåtande.

UTLÅTANDE

Bakgrund

Detaljplaneförslaget Hammarby har sin grund i det fördjupade översiktsplanarbetet "Hammarby Sjöstad Program för detaljplaneläggning aug. 1996". För det område som nu omfattas av detaljplan för Hammarby Gård redovisades sex nya bostadskvarter och två större kontor och verksamheter i den västra delen av området.

Planförslaget omfattar fastigheterna Hammarby Gård 6,7,8 och del av 11 samt kaj och vattenområdet norr om detta. Området omfattar (exkl. vatten) en yta på ca 8,6 ha. Merparten av bebyggelsen utgörs av industri och lagerlokaler. En stor del av företagen är verksamma inom bygghandel och IT. Några byggnader har ett kulturhistoriskt värde.

Kajen längs Södra Hammarbyhamnen, från Lumaparken till Skanstullsbron, uppfördes då Hammarby kanal byggdes mellan 1922 och 1928. Kajens skick varierar. Vissa delar kan repareras medan andra bör bytas ut. Urspolning av grundvatten och erosion har underminerat kajens grundläggning.

Föreliggande utlåtande omfattar den östra delen av planområdet som innehåller ca 900 lägenheter av planområdets 1050. Delområdet ägs delvis av staden och delvis av Wihlborgs. För den västra delen av planområdet ansvarar Wihlborgs, i egenskap av ägare, för genomförandet.

Översiktsplan med markering av detaljplaneområdet, Stockholms Stadsbyggnadskontor

Tidigare beslut

KF har 3003-10-06 antagit detaljplanen för Hammarby Gård.

Beslut i gatu- och fastighetsnämnden och kommunfullmäktige rörande detaljplanen Hammarby Gård:

? Avtal med Wihlborgs (KF)	1997-05-26
? Inriktningsbeslut (GFN)	2001-03-13
? Markanvisning och samarbetsavtal med Wihlborgs (GFN)	2000-05-02
? Markanvisning (GFN)	2001-10-23
? Remissvar (GFN)	2002-03-19
? Delgenomförandebeslut (GFN)	2003-09-29
? Beslut om antagande (KF)	2003-10-06

Gatu- och fastighetsnämnden har anvisat mark inom detaljplaneområdet till fyra byggherrar; SKB (kooperativa hyresrätter), Riksbyggen (hyresrätter och bostadsrätter), Veidekke (bostadsrätter) och Byggnadsfirman Erik Wallin AB (bostadsrätter). Wihlborgs har hittills inlett samarbete med HSB, Folkhem och PEAB.

Beskrivning av projektet

Planförslaget syftar till att skapa en stadsbebyggelse med stenstadens kvaliteter såsom ett blandat innehåll av bostäder, arbetsplatser och lokaler för butiker och service kombinerat med att tillvarata vattenutblickar och möjligheten att skapa en ny parkmark.

Den östra delen av området innehåller ca 900 nya lägenheter och ca 4500 m² nya kontors-, butik- och lokalytor. Förslaget möjliggör anläggande av ett nytt planområde med koppling till ny vattenanläggning ”dockan” och kaj med strandpromenad samt erforderligt gatunät.

Planförslagets exploateringsstal är för bostadsdelarna i snitt $e=3,3$.

Sammantaget kan konstateras att planområdets exploateringsnivån är det högsta hittills i stadsdelen.

Angränsande pågående och planerade utbyggnader

Öster om planområdet har utbyggnaden av Lumaparken med ny kontorsbyggnad och hållplats för tvärbanan färdigställts. Tvärbanan har byggts ut genom området och tagits i drift hösten 2002 på sträckan Gullmarsplan – Sickla Udde/Lugnet. På södra sidan av Hammarvy Allé pågår detaljplaneläggning av Godsfinkan (bostadsanvändning) och Mårtensdal (kontorsanvändning).

Väster om planområdet finns detaljplaneområdet Kölnan där produktion av ca 380 lägenheter, studentbostäder, skola mm ska starta under hösten 2003.

Väster om området finns Hammarbyverket som är ett värmeverk vars producerade fjärrvärme bl a försörjer Södermalm och delar av Södra Stockholm.

Offentliga stadsrummen

Diagonalt genom området skapas ett, för området centralt parkrum som ansluter till samtliga kvarter, *Hammarbyterrassen*. Själva parkmarken utgör ca 7% av marken inom planområdet, men den omgivande lokalgatan är en del av stadsrummet. Då parkmarken inom planområdet är relativt liten i jämförelse med tidigare etapper i Hammarby Sjöstad måste lektytor skapas på gårdar. En större lekplats finns i Lumaparken.

Centralt i området, mellan kajen och Hammarby Allé anläggs ett konande stadsrum med vattenanläggningen ”dockan” i dess norra del. Denna vattenanläggning står i förbindelse med Hammarbyleden och därmed Hammarby Sjö. Möjlighet skapas för fritidsbåtar att köra in i dockan och lägga till vid gästbrygga. Genom gradäng och trappsystem skapas möjlighet att komma nära vattenytan.

Från Lumaparken till Skanstullsbron rustas och iordningställs kajen för att rymma biltrafik, separat cykelstråk samt gångyta närmast bebyggelsen och vattnet. Närmast vattnet har kajen, på huvuddelen av sträckan längs Hammarby Gård, en lägre nivå som avslutats ner mot vattnet med trappsteg. Denna lägre del är främst avsedd för vistelse och rekreation. Kajen får funktion både som lokalgata och park, flanörstråk. En total kajbredd av 17 m skapas varav 5 m är på en lägre nivå. En körbar bro skapas där dockan mynnar ut i Hammarbyleden.

Gator och trafik

De tre större lokalgatorna är 18 m breda och är symmetriskt uppdelade i förgårdsmark, gångyta, parkering och körfil. Lokalgatan i parkrummet är 10 m bred.

Parkeringsgarage anordnas för bebyggelsen separat för varje kvarter med ett parkeringstal om ca 0,5 platser per lägenhet. För kontorsbebyggelsen uppnås ett parkeringstal om ca 5-6 bilplatser per 1000 m² BTA. Området förutsätts anslutas till bilpoolsystemet inom Hammarby Sjöstad. Som dimensioneringstal förslås 0,1 bilplatser per lägenhet/(100m²). Sammanfattningsvis innehåller planförslaget ett högre parkeringstal än tidigare etapper av Hammarby Sjöstad. Området förutsätts anslutas till bilpoolsystemet inom Hammarby Sjöstad. Som dimensioneringstal föreslås 0,1 bilplatser per lägenhet/ (100 m²).

Bebyggelse i området ligger (fågelvägen) inom maximalt 250-280m avstånd till hållplats i Lumaparken i öster och hållplats mitt för Fortum Värmes anläggning väster om området. En förbindelse mellan Södra Hammarbyhamnen och Norra Hammarbyhamnen planeras direkt öster om området.

Genomförande och tidplan

Gatu- och fastighetsnämnden godkände 2003-09-30 ett delgenomförandebeslut. Beslut innebär att projektet startar, *under 4:e kvartalet år 2003*, projekteringsarbete, sanering av mark, rivning av byggnader m m för att möjliggöra en byggstart för kontorets anläggningsarbeten *våren 2004*. För kontorets del innebär genomförandet av den östra delen av detaljplanen dels att erforderliga avtal tecknas, dels projektering och utförande av gator inklusive marksanering och grundförstärkning samt dels samordning av samtliga aktiviteter inom och i anslutning till planområdet.

I området är representerade åtta byggherrar. Byggherrarnas husproduktioner tillsammans med de tunga konstruktioner som ingår i projektet kommer att

kräva samordning. Särskild vikt kommer därför att läggas vid samordning av tidplaner, transporter och etableringar m m.



Planillustration, Stockholms stadsbyggnadskontor (Östra Hammarby Gård är markerat med streckad begränsningslinje)

Enligt GFK:s preliminära produktionsplaner kommer de första byggstarter att ske i kvarter 3 (Peab och Riksbyggen), längs Hammarby Allé i den södra delen av området. Byggstart i de norra kvarteren antas komma ca sex månader senare. Byggstart i de västra kvarteren, som ägs helt av Wihlborgs, kommer sist i utbyggnaden. I takt med utbyggnaden kommer också färdigställandet av parken, Hammarbyterrassen.

Den planerade kajreoveringen och byggande av ”dockan” förutsätts ha genomförts före byggstart av berörda kvarter, alternativt samordnas vid produktion av dessa kvarter. En färdigställd Hammarby Allé kommer att påverka områdets schaktning/grundläggning och transporter.

Tidplan

Detaljplan, remiss och samråd	1 kv 2002
utställning	3 kv 2002
Godkännande av detaljplan SBN	2 kv 2003
Antagande i KF	4 kv 2003
Genomförandebeslut GFN	4 kv 2003
Projektering av bygghandlingar	4 kv 2003
Markarbeten påbörjas (sanering m m)	4 kv 2003
Vattendom	1 kv 2004
Detaljplan vinner laga kraft	1 kv 2004
Fastighetsbildning/bygglov	2 kv 2004
Byggstart (husproduktion)	4 kv 2004

Markarbeten förutsätts kunna påbörjas innan detaljplanen vinner lag kraft. Tidplanen förutsätter att beslut om detaljplan kan fattas i huvudsak utan bordläggningar samt att planen vinner laga kraft senast fyra månader efter KF:s beslut om antagande.

Avtal, beslut m m som erfordras för genomförandet

För detaljplaneförslagets genomförande erfordras följande avtal och beslut:

1. vattendom för anläggande av en ny kaj och dockan
2. överenskommelse om exploatering mellan staden och Wihlborgs
3. överenskommelse om exploatering mellan staden och fyra byggherrar; SKB, Riksbyggen, Veidekke och Wallin.
4. överenskommelse om exploatering mellan Wihlborgs och respektive byggherre
5. överenskommelser om gemensamhetsanläggning för garage och gård
6. servitutsavtal avseende nätstation
7. servitutsavtal avseende pumpstation
8. överenskommelse om kajreovering mellan staden och Stockholms Hamn AB.

Överenskommelserna reglerar kommande tomträttsupplåtelse samt frågor i samband med exploateringen (genomförande av miljöprogram, tidplan m m).

Konsekvenser av projektet

Miljö

Detaljplanen innebär omfattande förändringar av planområdet. Den relativt dåligt utnyttjade marken för kontor och lager övergår till en tät stadsmiljö med en dominans av bostäder. Den täta bebyggelsen möjliggör ett effektivt utnyttjande av infrastruktur som transport, energi, avlopp och avfall. Förändringen av planområdet möjliggör sanering av förorenad mark och nya dagvattenssystemlösningar. Planförslaget gynnar både den biologiska mångfalden och den rekreativa miljön. Förslaget ger goda förutsättningar att uppfylla centrala miljömål både på nationell och lokal nivå. För att uppfylla miljömålen i Hammarby Sjöstad krävs dock kompletterande styrning genom avtal.

För Hammarbyverket är de faktorer som ur miljösynpunkt bedömts vara mest väsentliga; luftkvalitet, risk för damm och buller. Bakgrundshalter inklusive utsläpp från Hammarbyverket understiger miljö kvalitetsmålen för utomhusluft gällande för stoft, svavel och kväveoxider. Buller från anläggning och bränslehantering bedöms effektivt skämmas av kontorsbebyggelsen så att bullernivån vid de planerade bostäderna väl understiger gällande riktvärden.

Risker (Hammarbyverket)

De risker som finns i angränsning till planområdet utgörs av Hammarbyverket och dess verksamhet. För att utreda i vilken utsträckning det går att bygga bostäder i närhet av Hammarbyverket har ÅF-Energikonsult AB på uppdrag av kontoret genomfört en riskanalys och MKB för Hammarbyverkets påverkan på Hammarby gård. Riskanalysen drar den slutsatsen att Hammarbyverket bedöms kunna fortsätta med sin verksamhet och vidareutvecklas med andra bränslen. Bostadsbebyggelsen inom Hammarby Gård kommer inte att påverkas ur miljö-, hälso- och risksynpunkt.

Ekonomi

Markägarnas (staden och Wihlborgs) intäkter utgörs av det markvärde som skapas genom planläggningen. Större delen av området säljs men delar kan bli aktuella att upplåta med tomträtt. Markvärdet utgörs av köpeskillingar och det beräknade avgäldsunderlaget vid en framtida tomträttsupplåtelse. Preliminära kalkyler visar att staden får inkomster om ca 341 mnkr. I inkomsterna ingår en bedömning av Wihlborgs kommande bidrag till projektet. Kostnadsfördelning avses formaliseras i avtal mellan staden och Wihlborgs. Förhandling och samarbete om exploatering av området mellan staden och Wihlborgs fortsätter i positiv anda. En uppgörelse om ekonomiskt ansvar beräknas uppnås inom ramen för de bedömningar som har antagits i exploateringskalkylen. Parterna avsikt är att utgifterna fördelas i proportion till respektive parts byggrätter inom exploateringsområdet.

Stadens utgifter för iordningställande av marken för bebyggelse utgörs av kostnader för utredning, projektering, evakuering, sanering, omläggning av ledningar, anläggning av lokalgator och cykelvägar, anslutningsavgifter, fastighetsbildning, grundläggningsbidrag samt vissa parkanläggningar. De sammanlagda investeringsutgifterna beräknas idag till ca 350 mnkr. (I exploateringskalkylen nedan redovisas även en bedömning av ingångsvärdet som en kalkylpost, därav utgiftssumman 457 mnkr. Ingångsvärdet är dock ingen faktisk utgift). Av stadens investeringsutgifter på 350 mnkr så är i dagsläget ca 60 mnkr redan förbrukat på evakuering, markförvärv mm och 25 mnkr utgör ett delgenomförandebeslut, avsedd för förberedelsearbete, godkänd av GFN 2003-09-30.

Exploateringskalkyl	
UTGIFTER	
Förvärv av befintlig bebyggelse och anläggningar inom området (tkr)	38 000
Ingångsvärden (tkr)	107 000
Iordningställande av mark (marksanering, evakueringar mm)	45 000
Projektering (tkr)	19 000
Anläggning (sanering, gator, sponter mm) (tkr)	229 000
Projektledning anläggning (tkr)	19 000
Summa (tkr)	457 000

INKOMSTER	
Avgäldsunderlag (tkr)	30 000
Markförsäljning (tkr)	233 000
Övrigt (tkr)	78 000
<i>Summa (tkr)</i>	341 000
SAMMANSTÄLLNING	
Resultat (tkr)	-116 000
Resultat per lgh (tkr)	-123
Markanläggningskostn. per lgh (tkr)	206

Enligt exploateringskalkylen ger inkomster minus utgifter ett netto om ca - 116 mnkr, vilket motsvarar ett underskott om ca 123 000 kr/ekvivalent lgh där en ekvivalent lägenhet motsvarar 100 kvm bostad/kontor. (Se exploateringskalkyl ovan).

Investeringsbudget

Investeringsutgifterna för genomförandet beräknas till 375,9 mnkr och investeringsinkomsterna till 77,8 mnkr i löpande prisnivå. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

Mnkr	Ack t.o.m. 2002	2003	2004	2005	2006	2007	Senare	Totalt
Utgifter (-)	- 59,9	- 20,9	- 95,9	- 106,9	- 58,1	- 25,6	- 8,6	- 375,9
Inkomster (exkl. försäljning)	3,2	0,2			74,4			77,8
Nettoutgift	- 56,7	- 20,7	- 95,9	- 106,9	16,3	- 25,6	- 8,6	- 298,1
Inkomst försäljning	49,0			233,5	0,1			282,6

Stadens utgifter/inkomster för exploatering finansieras via gatu- och fastighetskontorets investeringsbudget och medel finns upptagna i nämndens verksamhetsprogram 2003 och förslag till budget 2004 med inriktning 2005-2006. De redovisade utgifterna i förslag till budget 2004 med inriktning för 2005-2006 uppgår till netto 284 mnkr jämfört med de nu redovisade 299 mnkr. Avvikelsen beror principiellt på bättre kalkylunderlag. Kontoret bedömer att det ökade medelsbehovet kan inrymmas i budgeterade planeringsnivåer.

Investeringskostnaderna för fjärrvärme och elutbyggnader finansieras via Fortum Värmes budget. Investeringar i vatten- och avloppssystem

finansieras via Stockholm Vattens budget. Sopsugsanläggningen finansieras gemensamt av byggherrarna.

Driftskostnader

De beräknade drifts- och underhållskostnaderna inom gatu- och fastighetsnämndens ansvarsområde blir enligt genomförd kalkyl 500 000 kr/år. För Katarina-Sofia stadsdelsförvaltning blir de beräknade drift och underhållskostnaderna enligt kalkyl 600 000 kr/år. Kapitalkostnaderna uppgår till 17 mnkr. Intäkter från tomträttsavgälder uppgår till 1,6 mnkr.

Kostnad/intäkt per år mnkr	
Drift- och underhåll GFN (-)	-0,5
Kapitalkostnad	-17,0
Tomträttsavgäld	1,6
Drift och underhåll Sdn (-)	-0,6

Risker

Under samrådet om detaljplanen framfördes synpunkter från Fortum Värme om att planförslaget tillät nya bostäder alltför nära Hammarbyverkets fjärrvärmeproduktionsanläggning. Men anledning av synpunkterna har planförslaget ändrats så att bostäderna fick en större skyddszon till Hammarbyverket. Ett eventuellt överklagande av Fortum Värme skulle försena tidplanen för projektet men troligen ej äventyra ett genomförande.

Att uppskatta kostnader för att sanera förorenad mark innebär alltid en ekonomisk osäkerhet. Trots miljöteknisk markundersökningar och analyser av prover så är det svårt att bedöma saneringsbehov och att fastställa mängden förorenad jord i området.

Kontoret har tagit fram förslag till nya tomträttsavgälder för flerbostadshus. Avgäldsunderlaget i detta förslag, för bostadsrätter upplåtna med tomträtt, understiger betydligt de markpriser vid försäljning som har antagits i exploateringskalkylen. För projektet innebära detta en kraftig försämring av inkomsterna.

Kontorets synpunkter och förslag

Detaljplanen för Hammarby gård är en del av utbyggnaden av Sjöstad. Planens genomförande medför dessutom att stadens mål om att nya bostäder och verksamheter skall tillkomma på redan exploaterad mark uppfylls när det gamla industriområdet omvandlas till i huvudsak bostäder.

Planens ekonomiska utfall ligger inom ramen för de underskott som har satts som ekonomiska mål för Hammarby Sjöstad. Det relativa bra resultatet beror på områdets exploateringsnivåer som är mycket höga för bostadsdelarna. Det av kontoret föreslagna avgäldsunderlaget för bostadsrätter kommer dock att innebära en kraftig försämring av projektets ekonomi.

Kontoret föreslår att nämnden godkänner investeringsutgifter om 376 mnkr och investeringsinkomster om 77 mnkr samt fattar genomförandebeslut om projektet.

SLUT