

Bilaga (till TJUT 2016-02-17,Dnr E2016-00458)**Projektdirektiv – Sjöstadshöjden**

Författare:	Andreas Burghauser
Version:	1.0

Utgåvehistorik för dokumentet

Ändringar				
Datum	Version	Godkänd av:	Påverkade sidor	Typ av ändring
2016-02-17	v 1.0			
	v 1.1			
	v 1.2			
	v 1.3			
	v 1.4			
	v 1.5			

Innehåll

Introduktion.....	4
Projektbakgrund.....	4
Beskrivning av projektet.....	5
Geografiskt område.....	6
Avgränsningar.....	8
Mål & syfte	8
Förutsättningar för att nå målen.....	9
Utredningsorganisation	9
Tidsåtgång.....	10
Ekonomi.....	11
Projektekonomi	11
Utredningsutgifter	12
Projektrisker	12
Kommunikation	14
Rapportering	14

Introduktion

Stockholm växer. De senaste prognoserna visar på att Stockholm stad redan 2020 kommer att nå en miljon invånare. För att klara befolkningsökningen har staden satt det bostadspolitiska målet 40 000 nya bostäder fram till 2020 och 140 000 nya bostäder fram till 2030.

”Promenadstaden-Översiktsplan för Stockholm” anger hur staden kan växa på ett långsiktigt hållbart sätt. Översiktsplanen pekar bland annat ut ett område söder och väster om dagens innerstad som ett utvidgningsområde för den centrala staden. Här ska en stor del av de nya bostäderna byggas tillsammans med förskolor, skolor och andra offentliga funktioner. Två stadsdelar som ligger inom detta område är Hammarbyhöjden och Björkhagen.

Projektbakgrund

Stadsbyggnadsnämnden gav i februari 2013 stadsbyggnadskontoret i uppdrag att inleda ett programarbete för Hammarbyhöjden och Björkhagen. Programmet föreslår att mellan 2 100 och 2 600 nya bostäder byggs i stadsdelarna. Tre större områden föreslås tas i anspråk för den nya bebyggelsen; ett vid en framtida överdäckning av Hammarbyvägen, ett i Hammarbyskogen och ett på västra Nytorps Gärde. Förutom att hitta nya områden för bostadsbebyggelse studeras följande frågor i programmet:

- Kopplingen mellan Hammarbyhöjden och Hammarby Sjöstad
- Utveckling av Nytorps Gärde som grön målpunkt i söderort
- Stadsdelarnas förtätningspotential och utvecklingsbehov
- Kopplingen till Söderstaden



Figur 1. Programområdet

Större aktiviteter som genomförts och beslut som fattats inom programmet är:

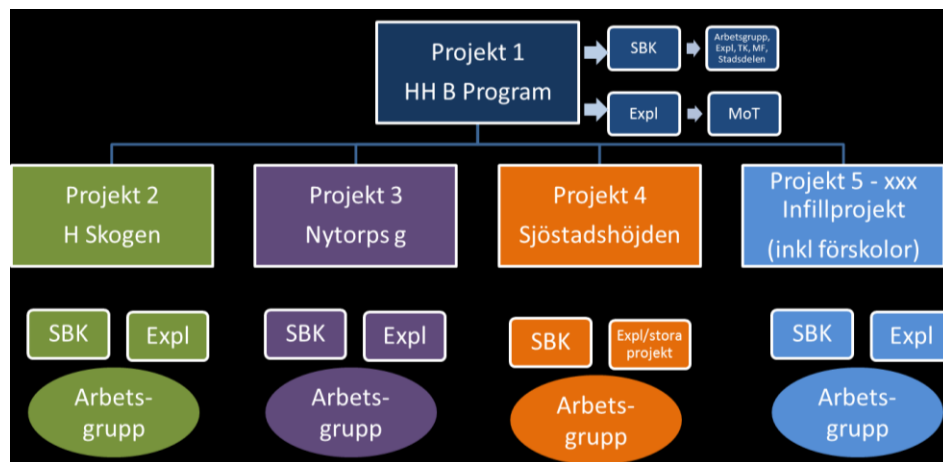
2013-02-07	SBN fattar beslut om att inleda programarbete (start-PM)
2013-02	ExplK fattar på delegation utredningsbeslut om 7 mnkr
2013-05	Tidig dialog (i form av Open space)
2014-05 till 2014-08	Programsamråd (i form av samrådsmöte och öppet hus i stadens Dialogpaviljong)
2014-08-28	ExplN godkänner reviderat utredningsbeslut för programmet om totalt 17 mnkr
2015-06-11	SBN godkänner redovisning av programsamråd (samt beslutade om ett antal uppdrag)

Programmet bearbetas för närvarande i enlighet med de uppdrag som beslutades i stadsbyggnadsnämnden 2015-06-11 och planeras tas upp för godkännande under våren 2016.

Beskrivning av projektet

Exploateringskontoret avser att dela upp programområdet Hammarbyhöjden och Björkhagen i ett flertal mindre områden enligt principiell struktur i Figur 2. Varje område blir ett projekt

med separat detaljplanearbete, egen beslutsgång, tidplan och ekonomi.



Figur 2. Principiell uppdelning av programområdet i projekt

Detta projektdirektiv beskriver fortsättningsvis förutsättningarna för det projekt som går under arbetsnamnet ”Sjöstadshöjden” (i programmet ”det område som ligger i anslutning till en framtida överdäckning av Hammarbyvägen”).

Geografiskt område

Projekt Sjöstadshöjden ligger på gränsen mellan södra Hammarby Sjöstad och norra Hammarbyhöjden, se Figur 3.



Figur 3: Projektområde (befintlig situation-flygfoto)

Genom projektområdet går i öst/västlig riktning Hammarby Fabriksväg och Hammarbyvägen. Hammarbyvägen ligger längst söderut och årsdygnstrafiken (ÅDT) är knappt 15 000

fordon/dygn och fungerar som genomfartsled och är även omledningsvägnät för Södra Länken. Hammarby Fabriksväg har lokalgatukaraktär med utrymme för parkering och angränsar till befintlig bebyggelse i Hammarby Sjöstad. Hammarbyvägen är en kommunal väg men ansluter i öster till Södra Länken.

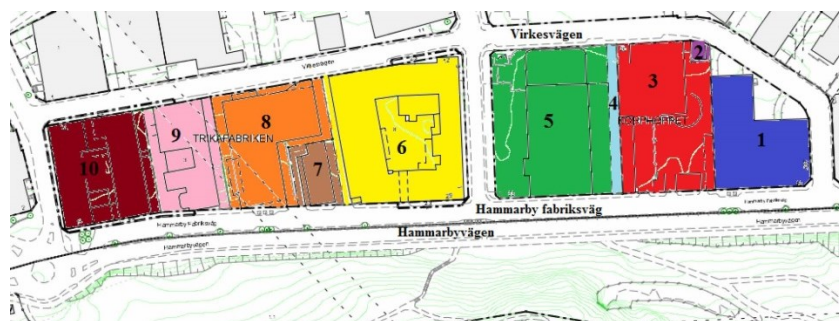


Figur 4: Dagens situation (Hammarbyvägen till höger i bilden)

Bebyggelsen i Hammarby Sjöstad innehåller blandad verksamhet såsom kontor, lättare industrier samt ett betydande inslag av bilanläggningar.

Söder om Hammarbyvägen stiger marknivåerna snabbt upp mot befintlig bebyggelse i Hammarbyhöjden. Mellan Hammarbyvägen och den nordligaste bebyggelsen i Hammarbyhöjden ligger ett grönområde som även ingår i spridningsvägarna mellan Nackareservatet och Årstaskogen.

Staden äger marken söder om Hammarbyvägen samt några fastigheter som är upplåtna med tomträtt norr om Hammarbyvägen. I övrigt är marken i kvarteren norr om Hammarbyvägen privatägd.



Fabege AB

- 1 Korphoppet 1
- 3 Korphoppet 5 (TR)
- 5 Korphoppet 6 (TR)
- 6 Triåkfabriken 8
- 7 Triåkfabriken 12
- 8 Triåkfabriken 4
- 10 Triåkfabriken 9

Stockholm Stad

- 2 Korphoppet 2
- 4 Korphoppet 7

Peter Eriksson Fastighets AB

- 9 Triåkfabriken 3 (TR)

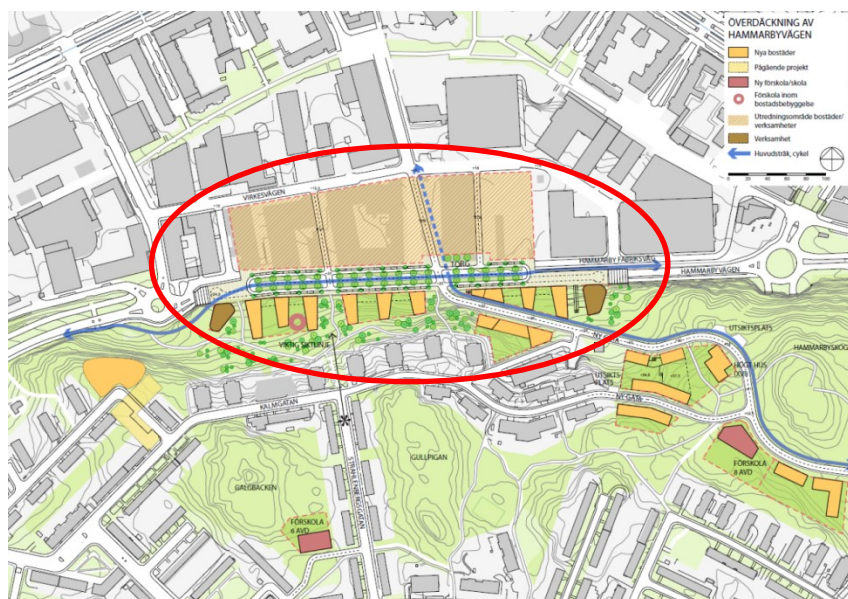
Figur 5. Ägarförhållanden i kvarteren Triåkfabriken och Korphoppet

Avgränsningar

Detta utredningsbeslut innebär att programmet Hammarbyhöjden och Björkhagen delas upp i separata projekt. Den exakta gränsdragningen och ansvarsfördelningen kommer att studeras vidare och fastslås inför inriktningsbeslutet. Preliminärt gäller gränsdragning enligt Figur 6 mellan detta projekt och angränsande Projekt Hammarbyskogen.

Mål & syfte

Syftet med projektet är att utveckla området kring Hammarbyvägen för att skapa förutsättningar för bostadsbebyggelse, och för att kunna koppla ihop Hammarby Sjöstad och Hammarbyhöjden på ett bättre sätt än idag.



Figur 6: Projektområdet-utformning från programsamrådet

De övergripande målen har i programmet uppnåtts genom att förbättra förutsättningarna genom att överdäcka Hammarbyvägen och sedan dra en ny väg från Hammarbyskogen ner över den planerade överdäckningen och vidare in i Hammarby Sjöstad.

Kontoret anser att förutsättningarna för projektområdet behöver utredas vidare innan det är möjligt att fatta beslut om hur området skall utformas. Främst avser kontoret arbeta vidare med att mer detaljerat utreda förutsättningarna för en överdäckning av Hammarbyvägen och de möjligheter det innebär. Men kontoret avser också att utreda förutsättningarna för hur området kan utvecklas utan att Hammarbyvägen överdäckas.

De övergripande målen för projektet är i tillämpliga delar samma som för programmet. De kommer under utredningsarbetet att brytas ner till specifika mål för projektet.

Förutsättningar för att nå målen

En förutsättning för att projektet skall nå uppsatta mål är att bedömda projektrisker (se avsnitt "Projektrisker") kan hanteras på ett acceptabelt sätt, samt hur aktuella intresseavvägningar hanteras.

Utredningsorganisation

Exploateringsnämnden är beställare och projektägare.

Programarbetet bedrivs i en gemensam projektgrupp som representeras av stadsbyggnadskontoret, exploateringskontoret, miljöförvaltningen och Skarpnäcks stadsdelsförvaltning. En till programmet kopplad referensgrupp utgörs av trafikkontoret, idrottsförvaltningen, utbildningsförvaltningen, kulturförvaltningen, samt fastighetskontoret.

Delar av programmets projektgrupp och referensgrupp kommer även att delta i arbetet med Projekt Sjöstadshöjden. Deltagare i de olika grupperna och resurser i projektet kommer att anpassas för att hantera aktuella frågeställningar. Även externa resurser, såsom bland annat arkitekter och teknikkonsulter, kommer att anlitas för att utreda specifika frågeställningar.

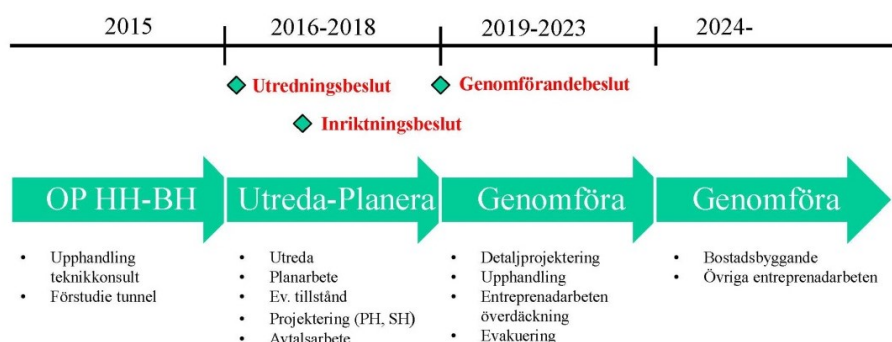
Projektledare är Andreas Burghauser på exploateringskontoret.

Inom projektområdet finns såväl privata fastighetsägare som tomträttsinnehavare med vilka staden kommer ha ett nära samarbete under utredningsarbetet.

Tidsåtgång

Kontoret bedömer att det kommer ta omkring ett år att ta fram underlag för ett inriktningsbeslut från det att utredningsbeslutet fattats. Med nuvarande planering innebär det att ett inriktningsbeslut skulle kunna tas upp i exploateringsnämnden i slutet av kvartal 1 2017.

En preliminär översiktlig huvudtidplan för hela projektet har tagits fram. I tidplanen förutsätts att Hammarbyvägen överdäckas. Projektet kommer även att ta fram tidplaner för de alternativa utformningar som kommer utredas.



Figur 7. Huvudtidplan

Ekonomi

Projektet bedöms medföra investeringsutgifter som överstiger 300 mnkr och klassas, enligt stadens definition, som ett stort projekt. Projektet kommer därmed att följa stadens gemensamma projektstyrningsmetod för stora investeringsprojekt.

Projektekonomi

För att bedöma lönsamhetspotentialen i projektet har ett tänkbart utbyggnadsalternativ studerats. Förutsättningar:

- Hammarbyvägen överdäckas
- Marken söder om Hammarbyvägen exploateras
- Norr om Hammarbyvägen exploateras två av de fastigheter som staden äger (upplåtes idag med tomträtt), det vill säga Korphoppet 5 och 6.

Utifrån en översiktlig projektkalkyl bedömer kontoret att investeringsutgifterna för projektet ligger på drygt 1 000 mnkr i fast prisnivå (2016-01). De största kostnadsposterna är entreprenadskostnader för stadens anläggningar, inkl. en överdäckning av Hammarbyvägen, marklösen och evakueringskostnader för Korphoppet 5 och 6, samt ett riskpåslag (25%). Med den översiktliga huvudtidplanen som grund bedöms investeringsutgifterna i löpande prisnivå uppgå till omkring 1 300 mnkr.

Projektets potentiella intäkter är till stor del beroende av vilken upplåtelseform som kommer att bli aktuell. För att visa på projektets potential och totalekonomi har två fall schablonmässigt beräknats utifrån hur många bostäder som behövs för att täcka investeringsutgifterna.

Fall 1 Upplåtelseform 100 % bostadsrätter

Drygt 600 bostäder krävs

Fall 2 Upplåtelseform 50 % bostadsrätter, 50 % hyresrätter

Drygt 900 lägenheter krävs

Kontoret bedömer att det i det aktuella området kan vara aktuellt med omkring 750 lägenheter.

Utifrån ovanstående förutsättningar bedömer kontoret att det finns möjligheter att täcka stadens investeringsutgifter genom markförsäljning och upplåtelse av tomträtter.

Ovan beskrivna utbyggnadsalternativ med en överdäckning av Hammarbyvägen innebär höga grundkostnader för att möjliggöra en exploatering. Kontoret avser därför också att utreda de ekonomiska förutsättningarna för hur området kan utvecklas utan att Hammarbyvägen överdäckas.

En överdäckning av Hammarbyvägen innebär även driftkostnader för trafikkontoret som kommer att vara framtida väghållare och anläggningsägare. I detta skede har ingen analys av driftkostnadskonsekvenser gjorts, dock kan driftkostnaderna schablonmässigt bedömas till 1 % av investeringskostnaden per år, vilket skulle innebära driftkostnader i storleksordningen 10 till 15 mnkr/år.

Kontoret kommer att ta fram lönsamhetskalkyler för de olika utbyggnadsalternativ av området som skall utredas. Ekonomiska konsekvenser för alternativ med olika exploateringsgrad och upplåtelseformer kommer att redovisas i underlaget för inriktningsbeslutet.

Utredningsutgifter

Kontoret bedömer att kostnaden för att genomföra nödvändiga utredningar inför ett inriktningsbeslut kommer att uppgå till totalt 15 mnkr. I denna utredningsutgift ingår redan nedlagda kostnader, bland annat projektets andel av kostnaderna för programmet Hammarbyhöjden och Björkhagen, med totalt 2,5 mnkr. Resterande 12,5 mnkr är interna kostnader inom staden för projektgruppen, samt kostnader för externa arkitekter och teknikkonsulter. Som en del i utredningsarbetet avser kontoret att genomföra parallella arkitektuppdrag.

Projektrisker

Kontoret har genomfört en förstudie av en överdäckning av Hammarbyvägen och bedömer det som både tekniskt och ekonomiskt genomförbart. Dock behöver ett flertal frågor utredas vidare innan beslut om en överdäckning kan fattas. Några av de större frågeställningarna som identifierats är:

- **Omledningsväg för Södra Länken och farligt gods**
Hammarbyvägen är en kommunal väg som ingår i omledningsvägnätet för Södra Länken. Södra Länken har vissa tider på dygnet ingen begränsning vad gäller transporter av farligt gods. När Södra Länken stängs av blir

Hammarbyvägen tillfälligtvis ”Södra Länken”. Vad detta konkret innebär för projektet behöver utredas vidare.

- **Topografiska förutsättningar**

Det är stora höjdskillnader mellan Hammarby Sjöstad och Hammarbyhöjden. Den nya kopplingen mellan stadsdelarna behöver studeras vidare för att hitta den mest gynnsamma dragningen och utformningen för att kunna knyta ihop området på ett bättre sätt än idag.

- **Struktur exploatering**

En ytterst viktig fråga är hur nya anläggningar och ny bebyggelse skall förhålla sig till den befintliga bebyggelsen i området.

- **Befintliga anläggningar**

I området finns anläggningar under mark. Det är inte fullt utrett i vilken mån projektet behöver ta hänsyn till dessa anläggningar. I detta skede bedöms de främst kunna få påverkan på tid och ekonomi.

- **Planer och tillstånd**

Tidplanen fram till byggstart är i dagsläget osäker då det är svårt att bedöma hur lång tid det kan ta innan nödvändiga planer och tillstånd för projektet finns på plats.

Projektets utformning och utfall påverkas också väsentligt av hur staden ställer sig till och bedömer ett antal intresseavvägningar såsom bland annat:

- Bostäder/arbetsplatser
- Överdäckning/alternativa utformningar
- Bostäder/grönområden
- Koppling Hammarbyhöjden och Hammarby Sjöstad /grönområden
- Ekonomi/upplåtelseform (hyresrätt/bostadsrätt)

Projektet kommer i utredningsarbetet göra konsekvensbeskrivningar av hur de olika frågorna påverkas av olika utbyggnadsalternativ.

Kommunikation

Projektet omfattas av det kommunikations- och mediearbete som pågår inom programmet för Hammarbyhöjden och Björkhagen.

I utredningsskedet kommer en separat kommunikationsplan att tas fram. Talesperson för projektet är Andreas Burghauser, projektledare på exploateringskontoret.

Rapportering

Detta projektdirektiv har upprättats i samråd med stadsledningskontoret, stadsbyggnadskontoret och trafikkontoret. Projektdirektivet utgör underlag för ett utredningsbeslut. Om projektdirektivet godkänns ska projektet utredas vidare inför ett inriktningsbeslut.

Projektet kommer att följa stadens gemensamma projektstyrningsmetod för stora investeringsprojekt.