

Utlåtande 2002:110 RIII (Dnr 2812/02)

Genomförandebeslut av detaljplanen för kv Kölnan i Hammarby Sjöstad

Villkorat av kommunfullmäktiges godkännande senast 31 december 2002

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta följande

1. Genomförande av detaljplan för kvarteret Kölnan i Hammarby Sjöstad godkänns.
2. Genomförandet medför investeringsutgift med 240 mnkr och investeringsinkomst med 22 mnkr. Finansiering sker via gatu- och fastighetsnämndens investeringsplan för 2003 med flerårsberäkningar för 2004-2005 samt beaktas vid upprättande av investeringsplan för 2004 med flerårsberäkningar för 2005-2006.

Föredragande borgarrådet Roger Mogert anför följande.

Ärendet

Ett förslag till detaljplan för Kölnan, Hammarby Sjöstad, har varit utställt under sommaren för att beslutas i stadsbyggnadsnämnden under år 2002. Detaljplaneförslaget har sin grund i det fördjupade översiktsplanearbetet "Hammarby Sjöstad Program för detaljplaneläggning aug. 1996". I programmet redovisades inom planområdet för Kölnan en skola i området närmast Luma, samt i övriga två kvarter redovisades blandad användning. Längs områdets södra sida redovisas ett östvästligt parkstråk.

Planförslaget möjliggör ny bostadsbebyggelse med ca 420 lägenheter. Bebyggelse av 125 studentbostäder möjliggörs. Därutöver finns möjlighet för skola med 900 platser och daghem samt lokaler för service och verksamheter.

Gatu- och fastighetsnämnden vill påbörja markarbeten i området innan detaljplanen vunnit laga kraft för att möjliggöra en byggstart under hösten 2003. Markarbetena som skall påbörjas är främst i form av marksanering. Stadsbyggnadsnämnden har den 17 oktober 2002 antagit detaljplanen.

Remisser

Ärendet har beretts av stadsledningskontoret. Stadsledningskontoret tillstyrker sammantaget att det föreslagna genomförandebeslutet godkänns.

Mina synpunkter

Genomförandet av projektet möjliggör tillskapandet av 545 nya bostäder i Stockholm, alla i hyresrätt. Projektet innebär att redan exploaterad mark tas i anspråk för nyproduktion av bostäder, samt att staden inom ramen för projektet kan nyskapa parkmark till fördel för de boende och stockholmarna i övrigt. Projektet möjliggör dessutom en ny skola i Hammarby Sjöstad, något som stadsdelsnämnden bedömer kommer att behövas i den nya stadsdelen. I och med det möjliggörs etablerandet av en kommunal skola i Hammarby Sjöstad, något som tidigare har saknats. Projektet medger att den kommande projekteringen av skolan följer stadens normer för uteyta per skolbarn.

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

Särskilt uttalande gjordes av borgarråden *Kristina Axén Olin, Sten Nordin* och *Mikael Söderlund* (alla m) enligt följande.

I stadsdelen Katarina-Sofia finns det ett stort antal kommunala skolor. Det finns därför inget avgörande skäl till varför skolan i den nu aktuella detaljplan skall vara kommunal. Vi anser att den mycket väl kan ägas och/eller drivas av en friskola.

Särskilt uttalande gjordes av borgarrådet *Viviann Gunnarsson* (mp) enligt följande.

För att Hammarby Sjöstads ekologiska infrastruktur och spridningsvägarna till och från Nackareservatet ska fungera måste grönstråket genom området breddas rejält. I planerna är det för smalt för att kunna fylla en sån funktion.

Kommunstyrelsen delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår kommunfullmäktige besluta följande

1. Genomförande av detaljplan för kvarteret Kölnan i Hammarby Sjöstad godkänns.
2. Genomförandet medför investeringsutgift med 240 mnkr och investeringsinkomst med 22 mnkr. Finansiering sker via gatu- och fastighetsnämndens investeringsplan för 2003 med flerårsberäkningar för 2004-2005 samt beaktas vid upprättande av investeringsplan för 2004 med flerårsberäkningar för 2005-2006.

Stockholm den 4 december 2002

På kommunstyrelsens vägnar:
ANNIKA BILLSTRÖM

Roger Mogert

Yvonne Modén

Särskilt uttalande gjordes av *Kristina Axén Olin, Mikael Söderlund* och *Kristina Alvendal* (alla m), *Lotta Edholm* och *Ann-Katrin Åslund* (båda fp) och *Ewa Samuelsson* (kd) med hänvisning till det särskilda uttalandet av (m) i borgarrådsberedningen.

Särskilt uttalande gjordes av *Christopher Ödmann* (mp) med hänvisning till det särskilda uttalandet av (mp) i borgarrådsberedningen.

ÄRENDET

Ett förslag till detaljplan för Kölnan, Hammarby Sjöstad, har varit utställt under sommaren och beräknas beslutas i stadsbyggnadsnämnden under år 2002. Detaljplaneförslaget har sin grund i det fördjupade översiktsplanearbetet "Hammarby Sjöstad Program för detaljplaneläggning aug. 1996". I programmet redovisades inom planområdet för Kölnan en skola i området närmast Luma, samt i övriga två kvarter redovisades blandad användning. Längs områdets södra sida redovisas ett östvästligt parkstråk.

Planförslaget möjliggör ny bostadsbebyggelse med ca 420 lägenheter. Bebyggelse av 125 studentbostäder möjliggörs. Därutöver finns möjlighet för skola med 900 platser och daghem samt lokaler för service och verksamheter.

Gatu- och fastighetsnämnden vill påbörja markarbeten i området innan detaljplanen vunnit laga kraft för att möjliggöra en byggstart under hösten 2003. Markarbetena som skall påbörjas är främst i form av marksanering. Stadsbyggnadsnämnden har den 17 oktober 2002 antagit detaljplanen.

Gatu- och fastighetsnämnden beslutade den 20 augusti 2002 enligt kontorets förslag.

- 1 Gatu- och fastighetsnämnden godkänner investeringsutgifter på 240 mnkr enligt kontorets utlåtande.
- 2 Nämnden ger kontoret i uppdrag att genomföra projektet i enlighet med kontorets utlåtande.
- 3 Nämnden underställer beslutet för kommunfullmäktiges godkännande.

Reservation anfördes av ledamöterna *Ann-Marie Strömberg* (v) och *Kajsa Stenfelt* (v), bilaga 1.

Reservation anfördes av vice ordföranden *Börje Vestlund* (s) samt ledamöterna *Teres Lindberg* (s) och *Karin Wanngård* (s), bilaga 1.

Reservation anfördes av ledamoten *Per Bolund* (mp), bilaga 1.

Särskilt uttalande gjordes av ordföranden *Sten Nordin* (m), ledamöterna *Tord Bergstedt* (m), *Bo Bladholm* (m), *Helena Bonnier* (m), *Inge-Britt Lundin* (fp) och *Mats Rosén* (kd) samt tjänstgörande ersättaren *Svante Linusson* (sp), bilaga 1.

Särskilt uttalande gjordes av vice ordföranden *Börje Vestlund* (s) samt ledamöterna *Teres Lindberg* (s) och *Karin Wanngård* (s), bilaga 1.

Ledamöterna Ann-Marie Strömberg (v) och Kajsa Stenfelt (v) deltog inte i beslutet i sakfrågan.

Gatu- och fastighetskontorets tjänsteutlåtande av den 3 juni 2002 har i huvudsak följande lydelse.

SAMMANFATTNING

Ett förslag till detaljplan för Kölnan, Hammarby Sjöstad, har under sommaren 2002 varit utställt. Markarbeten skall påbörjas inom kort för att klara en byggstart hösten 2003. 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 240 mnkr. Exploateringskalkylen ger till resultat ett underskott på ca 167 mnkr, vilket motsvarar ca - 279 000 kr/ekvivalent lägenhet. Stadens utgifter för exploatering finansieras via gatu- och fastighetsnämndens investeringsbudget.

Att underskottet per lgh är så stort som -279 000 kr/ekvivalent lgh beror på att iordningställandet av marken (evakuering och sanering) varit/kommer att vara kostsam samt att all mark upplåts med tomträtt. Kostnaderna för markanläggningarna (gata och park) är jämförelsevis låga i detta projekt. Ursprungligen var ett av de tre kvarteren markanvisat till Skanska. Efter Skanskas problem med fukt återlämnade de markanvisningen i Kölnan. Den tänkta försäljningen av bostadsrättsmark innebar en större inkomst för staden jämfört med den tomträttsupplåtelse av marken för hyresrätt till SKB. Stadens mål att nyproducerade bostäder skall upplåtas med varierade upplåtelseformer har i detta projekt främjats i och med att ca 420 st hyreslägenheter har skapats samt ca 125 studentlägenheter.

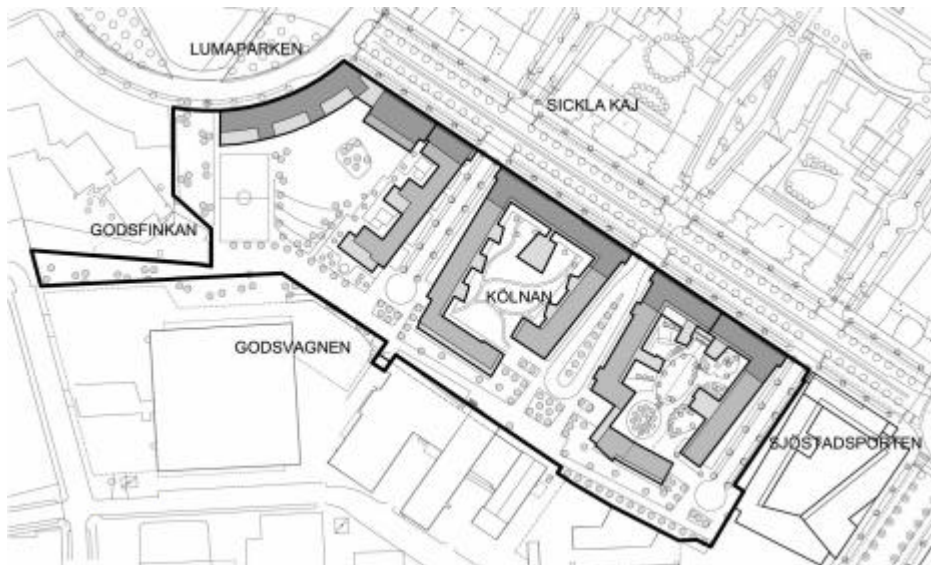
Kontoret föreslår att gatu- och fastighetsnämnden godkänner investeringsutgifter om 240 mnkr och ger kontoret i uppdrag att genomföra projektet i enighet med detta utlåtande.

UTLÅTANDE

Bakgrund

Detaljplaneförslaget Kölnan har sin grund i det fördjupade översiktsplanearbetet "Hammarby Sjöstad Program för detaljplanläggning aug 1996". I programmet redovisades inom planområdet för Kölnan en skola i området närmast Luma, samt i övriga två kvarter redovisades blandad användning. Längs områdets södra sida

två kvarter redovisades blandad användning. Längs områdets södra sida redovisades ett östvästligt parkstråk.



Situationsplan Kólnan, Stockholms stadsbyggnadskontor och Tengbom arkitekter 2002.

Planförslaget berör de av Stockholm ägda fastigheterna Hammarbyhöjden 1:1, Kólnan 2 och 14, Torkhuset 3 samt Godsfinkan 1 och Godsvagnen 6 som är upplåtna med tomträtt till Mälartornet AB respektive Din Bil Stockholm Söder AB. Planförslaget berör även del av Godsvagnen 8 ägd av Medborgarskolan i Stockholm.

Planområdet saknar i allt väsentligt naturmark och växtlighet. Kulturhistorisk värdefull bebyggelse finns inte inom planområdet. Ingen befintlig bebyggelse avses bli bevarad inom planområdet. Den enda kvarvarande byggnaden inom området används som logistikcenter för byggvaror fram till dess att området kommer att bebyggas. Planområdet saknar i övrigt permanent bebyggelse och fungerar idag som etableringsyta för omkringliggande byggprojekt samt parkering. Området bestod tidigare av industri/hantverks/lagerbebyggelse.

Tidigare beslut

Förslag till detaljplanen Kólnan har ställts ut under juli-aug -02 och beräknas att antas av stadsbyggnadsnämnden hösten 2002.

Beslut i gatu- och fastighetsnämnden rörande detaljplanen Kólnan:

Inriktningsbeslut, GFN 2000-10-17

Markanvisning till HEFAB och Familjebostäder, GFN 2000-12-12

Markanvisning till SKB, GFN 2001-03-13

Markanvisning till SSSB, GFN 2001-12-11

Remissvar, GFN 2002-02-19

Gatu- och fastighetsnämnden har anvisat mark inom detaljplaneområdet för hyresrätt till tre byggherrar; Hägerstens Enskilda Fastighetsägare AB ca 100 lgh, AB Familjebostäder ca 100 lgh och Stockholms Kooperativa Bostadsförening SKB ca 200 lgh. Stiftelsen Stockholms Studentbostäder har fått markanvisning för uppförande av ca 125 studentlägenheter. Skolan inom planområdet är ej markanvisad.

Beskrivning av projektet

Planförslaget syftar till att möjliggöra uppförandet av tät stadsmässig bebyggelse av innerstadskaraktär, som en ny del av Hammarby Sjöstad. Planförslaget möjliggör ny bostadsbebyggelse med ca 420 lägenheter, ca 125 studentlägenheter, skola med 900 platser och daghem samt lokaler för service och verksamheter. Förslaget möjliggör vidare anläggande av nytt parkområde samt lokalgatunät. En av förslagets huvudinriktningar är att nå en ökad miljö och kretsloppsanpassning.

Planförslagets markutnyttjande inom den bebyggda kvartersmarken är i nivå med de övriga områdena i Hammarby Sjöstad, medan exploateringstalet för hela planområdet är i jämförelse högt p.g.a. att planområdet omfattar relativt lite allmän platsmark.

Park

I detaljplaneförslaget redovisas ett 18-40 m brett parkstråk, som är en del av det stråk som planeras från Gullmarsplan/Fryshuset, genom södra Hammarby Sjöstad, till Nacka reservatet. Parken är viktig för närrekreationen i området och kommer också att ha stor betydelse som kompletterande friyta för skolan inom området samt för Kulturamas friskola inom den angränsande fastigheten Godsvagnen 8.

Inom Kulturama öppnades i januari 2002 en friskola med en successiv utbyggnad för 300 grundskoleelever i klasserna 5 – 9 samt för 150 gymnasieelever. Inom Kulturamas egen fastighet saknas utrymme för skolgård, varför elever därifrån kan förväntas söka sig till parken under rastuppehållen. Det största parkrummet vetter mot friskolan och kan komma att användas under raster av Kulturamas elever, vilket begränsar möjligheten till gräsytor. Behovet av slittåliga lekytor medför att en relativt stor del av parken ges hårdgjorda ytor.

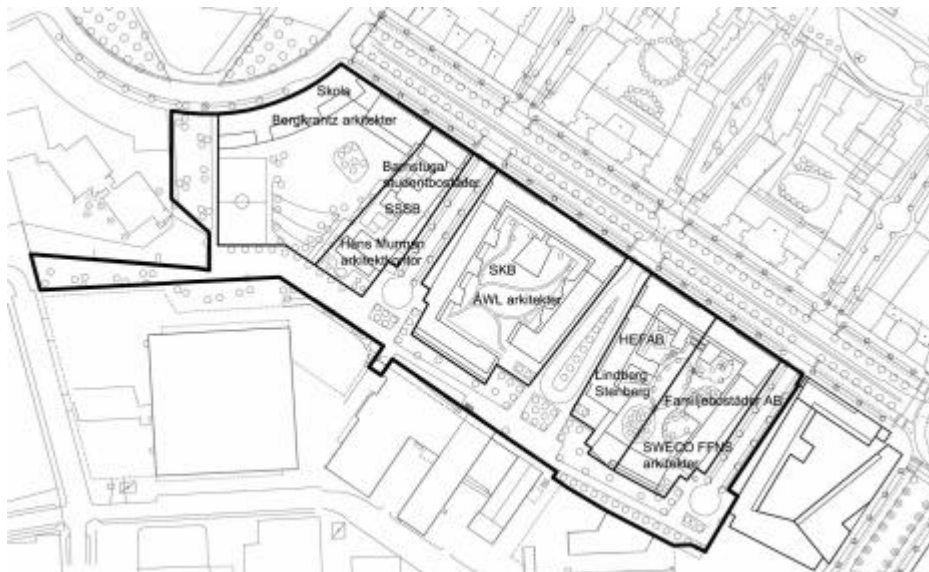
Gator och trafik

I planområdet ingår tre lokalgator, som går vinkelrätt från Hammarby Allé och utgör en förlängning av lokalgatorna i Sickla Kaj. Lokalgatornas sektion är 18 meter eller mer och är symmetrisk uppdelade i förgårdsmark, gångyta, parkering och körfil. Ett östvästligt cykelstråk planeras längs planområdets park.

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.



Byggherrar och arkitekter

Första byggstart kommer att ske i det östra kvarteret (Familjebostäder och HEFAB). Byggstart i mittenkvarteret (SKB) kan ske när Logistik Centret flyttat och markarbetena och anläggning av ledningar och lokalgata är klara, troligen kan även byggnationen av studentbostäderna i det västra kvarteret då starta. Skolbyggnaden i det västra kvarteret antas komma sist i utbyggnaden. Utbyggnaden sker alltså successivt väster ut och i takt med utbyggnaden kommer också färdigställandet av parkstråket.

Tidplan

Utställning	kvartal 3, år 2002
Beslut SBN och GFN	
Laga kraft för detaljplanen	kvartal 3 - 4, år 2002
Markarbeten påbörjas	kvartal 3, år 2002
Fastighetsbildning/bygglov	kvartal 1- 2, år 2003

Byggstart, HEFAB och Fambo	kvartal 3, år 2003
Byggstart, SKB och studentbost.	kvartal 2, år 2004
Byggstart, skola	tidigast kvartal 2, 2004
Inflyttning	under år 2005-2006

Tidplanen förutsätter att beslut om detaljplan kan fattas i huvudsak utan bordläggningar och överklaganden. Markarbeten förutsätts kunna påbörjas innan detaljplanen vinner laga kraft.

Avtal som erfordras genomförandet

För detaljplanens genomförande erfordras att följande avtal tecknas:

Överenskommelse om exploatering mellan staden och respektive byggherre som skall erhålla tomträtt (Familjebostäder, HEFAB, SKB, SSSB och kommande byggherre för skolan). Överenskommelserna reglerar kommande tomträttsupplåtelse 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 miljökonsekvens-beskrivningen, som ingår i planhandlingarna, framgår att de väsentligaste miljöfrågorna att belysa är trafikbuller och grönstruktur.

En god ljudmiljö kan skapas av ljuddämpning av bostäderna samt att genomgående lägenheter med tyst sida mot parken planeras. En ny park med träd och grönytor anläggs vilket innebär en förbättring av områdets grönstruktur och närrecreation. Undersökningar av markföroreningar inom planområdet tyder dock på att marken är relativt förorenad och att sanering kommer att krävas innan området kan tas i anspråk.

I ett markhushållningsperspektiv är det värdefullt att planområdets förbrukade industrimark nära centrala Stockholm omvandlas till nytt bostadsområde med god tillgång till 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 är det som blir aktuellt inom planområdet. Markvärdet utgörs av det beräknade avgäldsunderlaget vid en framtida tomträttsupplåtelse. Preliminära kalkyler visar på inkomster om ca 108 mnkr.

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,

läggning av lokalgator och cykelvägar, anslutningsavgifter, fastighetsbildning, grundläggningsbidrag samt vissa parkanläggningar. De sammanlagda investeringsutgifterna beräknas idag till ca 240 mnkr. (I exploateringskalkylen nedan redovisas även en bedömning av ingångsvärdet som en kalkylpost, därav utgiftssumman 275 mnkr. Ingångsvärdet är dock ingen faktisk utgift). Av stadens investeringsutgifter på 240 mnkr så är i dagsläget ca 80 mnkr redan förbrukat på evakuering, markförvärv mm.

Exploateringskalkyl	
UTGIFTER	
Markförvärv (tkr)	10 000
Ingångsvärden (tkr)	35 000
Iordningställande av mark (varav evakuering 70 000 tkr, sanering 41 000 tkr)	154 000
Projektering (tkr)	10 000
Anläggning (gator, park) (tkr)	61 000
Projektledning anläggning (tkr)	5 000
<i>Summa (tkr)</i>	<i>275 000</i>
INKOMSTER	
Avgäldsunderlag (tkr)	86 000
Övrigt (tkr)	22 000
<i>Summa (tkr)</i>	<i>108 000</i>
SAMMANSTÄLLNING	
Resultat (tkr)	- 167 000
Resultat per lgh (tkr)	- 279
Markanläggningskostn. per lgh (tkr)	109
Exploateringsgrad (kvm BTA / kvm)	1,67

Enligt exploateringskalkylen ger inkomster minus utgifter ett netto om ca - 167 mnkr, vilket motsvarar ca - 279 000 kr/lgh där en lägenhet motsvarar 100 kvm (även skolans yta är omräknad till ekvivalenta lägenheter på 100 kvm). Se exploateringskalkyl ovan.

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 170 000 kr/år. För Katarina-Sofia stadsdelsförvaltning blir de beräknade drift och underhållskostnaderna enligt kalkyl

delsförvaltning blir de beräknade drift och underhållskostnaderna enligt kalkyl 310 000 kr/år. Kapitalkostnaderna uppgår till 12 mnkr.

Risker

Detaljplanen för Kölnan har ställts ut under juli och augusti 2002. Under remisstiden och utställningen har några sakägare framfört vissa synpunkter. Ett eventuellt överklagande 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.

Kontorets synpunkter och förslag

Detaljplanen för Kölnan 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 delvis i detta delprojekt.

Att underskottet per lgh är så stort som -279 000 kr/ekvivalent lgh beror på att iordningställandet av marken (evakuering och sanering) varit/kommer att vara kostsam samt att all mark upplåts med tomträtt. Kostnaderna för markanläggningarna (gata och park) är jämförelsevis låga i detta projekt. Ursprungligen var ett av de tre kvarteren markanvisat till Skanska. Efter Skanskas problem med fukt återlämnade de markanvisningen i Kölnan. Den tänkta försäljning av bostadsrättsmark innebar en större inkomst för staden jämfört med den tomträttsupplåtelse av marken för hyresrätt till Skanska. Skanskas mål att nyproducerade bostäder skall upplåtas med varierade upplåtelseformer har i detta projekt främjats i och med att ca 420 st hyreslägenheter har skapats samt ca 125 studentlägenheter.

Kontoret föreslår att nämnden godkänner investeringsutgifter om 240 mnkr och fattar genomförandebeslut om projektet.

REMISSER

Ärendet har remitterats till stadsledningskontoret för yttrande.

Stadsledningskontorets tjänsteutlåtande av den 7 november 2002 har i huvudsak följande lydelse.

Sammanfattning

Stadsledningskontoret tillstyrker kommunfullmäktiges godkännande av genomförandebeslut för kvarteret Kölnan i Hammarby Sjöstad. Genomförandebeslutet innebär investeringsutgifter om 240 mnkr och investeringsinkomster om 22 mnkr. Finansiering sker via gatu- och fastighetsnämndens investeringsplan för 2003 och flerårsberäkningar för 2004-2005 samt beaktas vid upprättande av investeringsplan för 2004 och flerårsberäkningar för 2005-2006. Exploateringskalkylen visar ett underskott på 167 mnkr, vilket är högre än tidigare beräkningar. Det stora underskottet beror dels på höga kostnader för marksanering och evakuering, dels på att marken upplåts med tomträtt. Genomförandet medför en nettokostnadsökning för staden med minst 8 mnkr/år.

Ärendets beredning

Gatu- och fastighetsnämnden har beslutat att godkänna genomförande av projektet, godkänna investeringsutgift på 240 mnkr och begärt kommunfullmäktiges godkännande. Ärendet har för yttrande remitterats till stadsledningskontoret, där det har beretts av finansavdelningen.

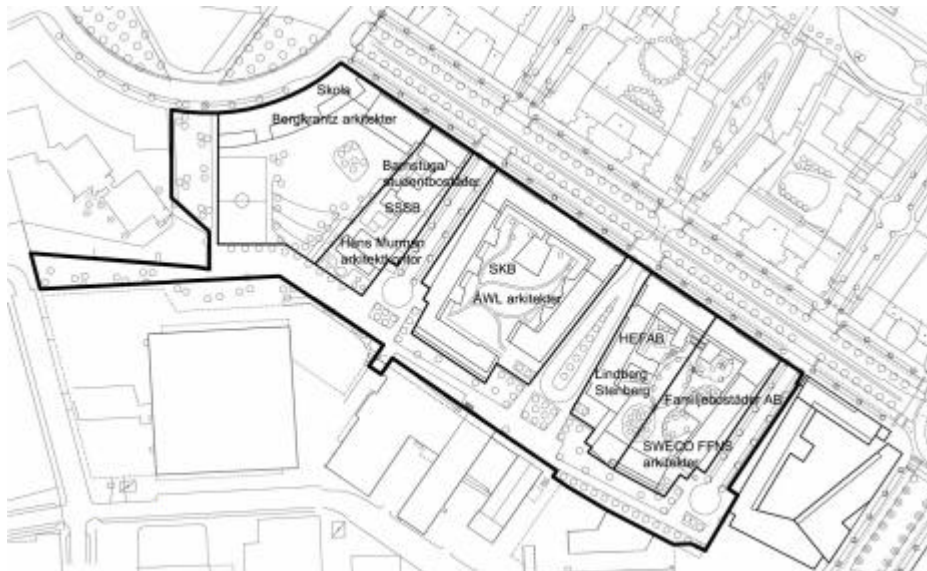
Bakgrund

Ett förslag till detaljplan för Kölnan, Hammarby Sjöstad, har varit utställt under sommaren och beräknas beslutas i stadsbyggnadsnämnden under år 2002. Detaljplaneförslaget har sin grund i det fördjupade översiktsplanarbetet "Hammarby Sjöstad Program för detaljplaneläggning aug. 1996". I programmet redovisades inom planområdet för Kölnan en skola i området närmast Luma, samt i övriga två kvarter redovisades blandad användning. Längs områdets södra sida redovisas ett östvästligt parkstråk. Förslaget möjliggör ny bostadsbebyggelse med ca 420 lägenheter. Bebyggelse av 125 studentbostäder möjliggörs. Därutöver finns möjlighet för skola med 900 platser och daghem samt lokaler för service och verksamheter.

Gatu- och fastighetsnämnden vill påbörja markarbeten i området innan detaljplanen vunnit laga kraft för att möjliggöra en byggstart under hösten 2003. Markarbetena som skall påbörjas är främst i form av marksanering. Stadsbyggnadsnämnden har den 17 oktober antagit detaljplanen.

Ärendet

Genomförandet av detaljplan för Kölnan i Hammarby Sjöstad innebär för gatu- och fastighetsnämndens del dels projektering och utförande av gator och parker inklusive marksanering och grundförstärkning, dels tecknande av erforderliga avtal, dels samordning av samtliga aktiviteter inom och i anslutning till planområdet. Skiss över området visas nedan.



Gatu- och fastighetsnämnden redovisar en tidsplan för de olika delområdena. Av tidsplanen framgår bl.a. att markarbetena beräknas påbörjas under senare delen av år 2002, byggstart under år 2003 och inflyttning beräknas under år 2005-2006. I princip sker byggstart först i det östra kvarteret och utbyggnaden sker därefter successivt västerut. Byggstart för skola och studentbostäder sker således i de sista etapperna. Parkstråket färdigställs successivt i takt med övrig utbyggnad. Tidsplan för genomförandet samt förteckning över erforderliga avtal redovisas i bilaga 1 (här bilaga 2).

Av gatu- och fastighetsnämndens miljökonsekvensbeskrivning framgår att de väsentligaste miljöfrågorna avser trafikbuller och grönstruktur, vilka kommer att beaktas vid genomförandet. I stadsbyggnadsnämndens tjänsteutlåtande den 7 oktober 2002, inför beslut i detaljplanefrågan konstateras att "Detaljplaneförslagets miljöpåverkan blir troligtvis jämförbar med påverkan för Sickla Kaj, där i allt väsentligt en miljöförbättring i förhållande till nuvarande förhållanden åstadkommes."

Exploateringskalkyl

Gatu- och fastighetsnämndens exploateringskalkyl för Kölnan innehåller utgifter med 275 mnkr inklusive fastigheternas initiala värde, med 35 mnkr. Gatu- och fastighetsnämnden anser att osäkerhet i exploateringskalkylen finns främst avseende

nämnden anser att osäkerhet i exploateringskalkylen finns främst avseende de bedömda saneringsutgifterna, vilka beräknas till ca 41 mnkr. I området upplåts all mark med tomträtt, vilket medför ett större underskott i exploateringskalkylen än vid försäljning av mark. Exploateringskalkylens inkomster utgörs av avgäldsunderlaget och bl.a. ersättningar för arbeten som staden utför åt andra bolag till en summa av 108 mnkr. Exploateringskalkylen redovisas i bilaga 2 (här bilaga 3).

Enligt Hammarby Sjöstads ekonomiska målformulering skall underskottet per lägenhet inte överstiga 145 000 kronor per lägenhet samt anläggningskostnaden inte överstiga 190 000 kronor per lägenhet, omräknat till dagens prisnivå.

Exploateringskalkylen för Kölnan visar ett underskott med 167 mnkr. Underskottet per lägenhet uppgår till 275 000 kronor. Markanläggningskostnaden uppgår till 109 000 kr per lägenhet. Även skolytan ingår i beräkningen av kostnaden per lägenhet.

Budgetkonsekvenser

Gatu- och fastighetsnämndens investeringsplan

Investeringsutgifterna för genomförandet beräknas till ca 240 mnkr, investeringsinkomsterna till ca 22 mnkr och utfallet över åren beräknas bli enligt följande tabell.

Beräknat utfall i GFNs investeringsplan	Ack. t.o.m. 2002	2003	2004	2005	2006	Totalt för projektet
Investeringsutgift, ca	-102	-70	-31	-21	-16	-240
Investeringsinkomst, ca	4	14	4	0	0	22
Nettoinvesteringsutgift	-98	-56	-27	-21	-16	-218

Projektets beräknade investeringsutgifter och investeringsinkomster har i stort inte förändrats jämfört med gatu- och fastighetsnämndens underlag för budget 2003-2005. Den totala investeringsutgiften har sjunkit något och viss förskjutning har skett mellan åren. Av investeringsutgifterna är ca 80 mnkr redan förbrukade för evakuering, markförvärv m.m.

Gatu- och fastighetsnämndens driftbudget

Gatu- och fastighetsnämndens drift- och underhållskostnader för Kölnan efter dess genomförande beräknas till 0,17 mnkr/år och kapitalkostnaderna beräknas till 12 mnkr/år. Intäkter från tomträttsavgälder bedöms uppgå till 4,5 mnkr/år. Kostnader och intäkter påverkar gatu- och fastighetsnämndens budget successivt över åren och utfaller fullt ut från år 2005 alternativt år 2006. Sammanfattningsvis medför projektet för gatu- och fastighetsnämnden en nettokostnadsökning med 7,7 mkr/år när området

gatu- och fastighetsnämnden en nettokostnadsökning med 7,7 mkr/år när området är färdigställt.

Kostnad/intäkt (mnkr)	År 2005 alt. 2006
Drift- och underhållskostnad	-0,17
Kapitalkostnad	-12,0
Tomträttsavgäld (intäkt)	4,5
Nettokostnad GFN	-7,7

Gatu- och fastighetsnämnden har även utfört en grov uppskattning av vissa drift- och underhållskostnader för Katarina-Sofia stadsdelsnämnd som uppkommer till följd av genomförandet av Kölnan. I beräkningen ingår bl.a. kostnader för barmarksrenhållning, vinterväghållning, gröna ytor. Kostnaden beräknas till ca 0,31 mnkr/år. Således bedöms den sammanlagda nettokostnaden för gatu- och fastighetsnämnden och stadsdelsnämnden för dessa delar till cirka 8 mnkr/år.

Stadsledningskontorets synpunkter

Stadsledningskontoret tillstyrker förslaget till genomförandebeslut för kvarteret Kölnan i Hammarby Sjöstad.

Stadsledningskontoret kan konstatera att de ekonomiska målen för Hammarby Sjöstad vad beträffar underskott per lägenhet inte kommer att uppnås. Investeringsutgiften och underskottet i exploateringskalkylen har ökat i jämförelse med den beräkning som låg till grund för inriktningsbeslutet liksom gatu- och fastighetsnämndens bedömning i remissvar inför stadsbyggnadsnämndens antagande av detaljplan för Kölnan. Till viss del består underskottets ökning av kostsam markanvändning. Stadsledningskontoret ser med oro på det ökade underskottet i exploateringskalkylen som således inte uppvägs av motsvarande ökade inkomster. Gatu- och fastighetsnämnden uppmanas att aktivt söka minska underskottet i syfte att nå de ekonomiska mål som slagits fast för Hammarby Sjöstad.

Stadsledningskontoret anser också att dylika större förändringar mellan beslutstillfällena i framtiden skall förklaras sammanfattande av nämnden i tjänsteutskottet. Om genomförandet av kvarteret Kölnan bedöms kunna finansieras genom de nettoinvesteringsutgifter som i investeringsplanen för 2003 och flerårsberäkningen för 2004-2005 finns avsatta för gatu- och fastighetsnämndens planeringsprojekt och nya genomförandeprojekt. Investeringsutgiften för 2006 får beaktas vid upprättande av investeringsplan för 2004 och flerårsberäkningen för 2005-2006.

I den föreslagna budgeten för 2003 med flerårsberäkning för 2004-2005 inrättas en kompetens- och miljöfond. Stadsledningskontoret bedömer att saneringsutgifterna för kvarteret Kölnan skulle kunna vara av den karaktären att de kan finansieras av miljöfonden. Om så är fallet beror på vilka ytterligare krav som ställs på projektet för att få tillgång till medel ur fonden. Om medel kan disponeras ur fonden kan det

tillgång till medel ur fonden. Om medel kan disponeras ur fonden kan det påverka kalkylen.

Genomförandet av Kölnan bedöms medföra en nettokostnadsökning för staden med 8 mnkr/år. Denna beräkning inkluderar dock inte stadens alla kostnader för service till medborgarna i det blivande bostadsområdet. Stadsledningskontoret förutsätter att gatu- och fastighetsnämnden beaktat att de ekonomiska konsekvenserna kan inrymmas i nämndens budget, i och med att nämnden förordar utbyggnaden. Stadsledningskontoret förutsätter även att ett kontinuerligt samarbete sker mellan gatu- och fastighetsnämnden och berörd stadsdelsnämnd. Det är av stor vikt att stadsdelsnämnden aktivt kan påverka utformningen av de delar där nämnden senare övertar driftskostnadsansvaret. Det är inte rimligt om gatu- och fastighetsnämnden beslutar i sådana frågor utan att stadsdelsnämnden godkänt de ekonomiska konsekvenserna. Sakvalet rekommenderar stadsledningskontoret att kommunfullmäktige godkänner genomförandet av Kölnan.

Bilagor

Bilaga 2: Tidsplan samt förteckning över erforderliga avtal (utdrag ur GFNs tjänsteutlåtande)

Bilaga 3: Exploateringskalkyl (utdrag ur GFNs tjänsteutlåtande)

RESERVATIONER M.M.

Gatu- och fastighetsnämnden

Reservation anfördes av ledamöterna Ann-Marie Strömberg (v) och Kajsa Stenfelt (v) enligt följande.

Gatu- och fastighetsnämnden beslutar

- att återremittera ärendet,
- att uppdra åt kontoret att tillsammans med övriga berörda nämnder ombesörja att skolgårdsfrågan löses för skolorna i området, samt
- att anförda följande:

De skolor som är inplanerade i Hammarby Sjöstad måste förses med ordentliga skolgårdar. Barnen kan inte enbart hänvisas till parkerna i området. Vidare konstaterar nämnden att det är dåligt beställt med valfriheten i Hammarby Sjöstad. Barnfamiljerna tvingas välja mellan friskolor och långa skolvägar till närmsta kommunala skola med plats för nya elever (skolorna på Södermalm har fullt). Tillgång till kommunal skola skall finnas i närområdet för alla barn.

Reservation anfördes av vice ordföranden Börje Vestlund (s) samt ledamöterna Teres Lindberg (s) och Karin Wamngård (s) enligt följande.

Gatu- och fastighetsnämnden beslutar

- att i huvudsak godkänna kontorets förslag till beslut
- att därutöver anförda följande

I samband med boutställning BO 02 visade Hammarby sjöstad på uppenbarliga brister i framkomlighet och tillgänglighet. Detta får inte upprepas. Hammarby sjöstad hade två viktiga grundtankar. Dels skulle stadsdelen vara en spjutspets vad gäller miljö. Dels skulle den vara en spjutspets vad gäller tillgänglighet. Det är djupt beklagligt att inte projektledningen tagit målsättningen om tillgänglighet på tillräckligt allvar.

Reservation anfördes av ledamoten Per Bolund (mp) enligt följande.

Nämnden beslutar att

- 1 Investeringsutgifter på 240 mkr godkännes
- 2 Ge kontoret i uppdrag att genomföra projektet i huvudsak enligt utlåtandet

- 3 Minska bebyggelsens sydliga byggnadskroppar så att ett bredare parkstråk kan bildas.
- 4 Därutöver anföras:

Det är viktigt att det blir tillräcklig bredd på parkstråket så att en grön korridor bildas. Vidare bör en del av marken avsättas för att ge skolbarnen mer lekutrymme.

Särskilt uttalande gjordes av ordföranden Sten Nordin (m), ledamöterna Tord Bergstedt (m), Bo Bladholm (m), Helena Bonnier (m), Inge-Britt Lundin (fp) och Mats Rosén (kd) och tjänstgörande ersättaren Svante Linusson (sp) enligt följande.

En förutsättning för att stora bostadsprojekt som Hammarby Sjöstad skall kunna bedrivas även i framtiden är en god kostnadskontroll. Underskottet per lägenhet bör om möjligt minskas.

I likhet med tidigare ställningsstaganden i nämnden samt skrivelse av Sten Nordin (m) vill nämnden åter understryka att tillgänglighet är en viktig del av Hammarby sjöstad. Detta måste noga följas av projektledningen.

Särskilt uttalande gjordes av vice ordföranden Börje Vestlund (s) samt ledamöterna Teres Lindberg (s) och Karin Wanngård (s) enligt följande.

De skolor som är inplanerade i Hammarby Sjöstad måste förses med ordentliga skolgårdar. Barnen kan inte enbart hänvisas till parkerna i området. Vidare konstaterar nämnden att det är dåligt beställt med valfriheten i Hammarby Sjöstad. Barnfamiljerna tvingas välja mellan friskolor och långa skolvägar till närmsta kommunala skola med plats för nya elever (skolorna på Södermalm har fullt). Tillgång till kommunal skola skall finnas i närområdet för alla barn.

Bilaga 2

Tidsplan samt förteckning över erforderliga avtal. Utdrag ur GFNs tjänsteutlåtande.

Tidplan

Utställning	kvartal 3, år 2002
Beslut SBN och GFN	
Laga kraft för detaljplanen	kvartal 3 - 4, år 2002
Markarbeten påbörjas	kvartal 3, år 2002
Fastighetsbildning/bygglov	kvartal 1- 2, år 2003
Byggstart, HEFAB och Fambo	kvartal 3, år 2003
Byggstart, SKB och studentbost.	kvartal 2, år 2004
Byggstart, skola	tidigast kvartal 2, 2004
Inflyttning	under år 2005-2006

Tidplanen förutsätter att beslut om detaljplan kan fattas i huvudsak utan bordläggningar och överklaganden. Markarbeten förutsätts kunna påbörjas innan detaljplanen vinner laga kraft.

Avtal som erfordras genomförandet

För detaljplanens genomförande erfordras att följande avtal tecknas:

Överenskommelse om exploatering mellan staden och respektive byggherre som skall erhålla tomträtt (Familjebostäder, HEFAB, SKB, SSSB och kommande byggherre för skolan). Överenskommelserna reglerar kommande tomträttsupplåtelse samt frågor i samband med exploateringen (genomförande av miljöprogram, tidplan ~~avtal~~ med ledningsägare avseende genomförande och upplåtelse i mark eller kulvert.

Exploateringskalkyl. Utdrag ur GFNs tjänsteutlåtande.

Stadens inkomster utgörs av det markvärde som skapas genom planläggningen. Upplåtelse av mark med tomträtt är det som blir aktuellt inom planområdet. Markvärdet utgörs av det beräknade avgäldsunderlaget vid en framtida tomträttsupplåtelse. Preliminära kalkyler visar på inkomster om ca 108 mnkr.

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 240 mnkr. (I exploateringskalkylen nedan redovisas även en bedömning av ingångsvärdet som en kalkylpost, därav utgiftssumman 275 mnkr. Ingångsvärdet är dock ingen faktisk utgift). Av stadens investeringsutgifter på 240 mnkr så är i dagsläget ca 80 mnkr redan förbrukat på evakuering, markförvärv m.m.

Exploateringskalkyl	
UTGIFTER	
Markförvärv (tkr)	10 000
Ingångsvärden (tkr)	35 000
Iordningställande av mark (varav evakuering 70 000 tkr, sanering 41 000 tkr)	154 000
Projektering (tkr)	10 000
Anläggning (gator, park) (tkr)	61 000
Projektledning anläggning (tkr)	5 000
<i>Summa (tkr)</i>	<i>275 000</i>
INKOMSTER	
Avgäldsunderlag (tkr)	86 000
Övrigt (tkr)	22 000
<i>Summa (tkr)</i>	<i>108 000</i>
SAMMANSTÄLLNING	
Resultat (tkr)	- 167 000
Resultat per lgh (tkr)	- 279
Markanläggningskostn. per lgh (tkr)	109
Exploateringsgrad (kvm BTA / kvm)	1,67