

Utlåtande 2011:68 RI (Dnr 302-751/2011)

**Exploateringsavtal med Skanska Nya Hem Blå AB m.fl.
angående kvarteret Fredriksdal m.m. i stadsdelen Södra
Hammarbyhamnen
Genomförandebeslut**

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Exploateringsnämnden medges rätt att genomföra exploatering inom kvarteret Fredriksdal m.m. omfattande investeringsutgifter om 209 miljoner kronor och investeringsinkomster om 133 miljoner kronor.
2. Exploateringsavtal med Skanska Nya Hem Blå AB respektive Remulus Svealand 3 AB och Remulus Svealand 4 AB avseende utbyggnad för bostads- respektive kontorsändamål inom kvarteret Fredriksdal med mera i Södra Hammarbyhamnen godkänns.
3. Exploateringsnämnden medges rätt att teckna de ytterligare avtal som erfordras för projektets genomförande i enlighet med exploateringsnämndens beslut.
4. Exploateringsnämnden ska i övrigt beakta vad som framgår i detta utlåtande.

Föredragande borgarrådet Sten Nordin anför följande.

Ärendet

Inom Södra Hammarbyhamnen äger staden fastigheterna Hammarby Gård 10, Enskede Gård 1:1 och Hammarbyhöjden 1:1. I ett planförslag föreslås den östra delen av området bebyggas med en bussdepå för SL. Bussdepån föreslås

delvis kring- och överbyggas med kontorsbebyggelse om sammanlagt cirka 23 000 kvadratmeter. Inom västra delen av området föreslås 370 bostadslägenheter uppföras.

Staden, Stockholms läns landsting (SLL) och AB Storstockholms Lokaltrafik (SL) träffade 2008 ett avtal om ”förvaltning och utbyggnad av kollektivtrafikanläggningar samt bostäder och arbetsplatser”. Överenskommelsen innebär bland annat att staden efter planläggning ska överlåta mark inom fastigheterna Hammarby Gård 10 och Fredriksdal 8 till SL som ska uppföra en bussdepå som ersättning för depån inom kvarteret Persikan på Södermalm. Tomträtten till Persikan 5 ska överlåtas till staden och planläggas för bostadsbebyggelse och kommer att kunna inrymma cirka 800 bostäder.

För att fullfölja åtagandena i överenskommelsen mellan staden, SL och SLL från 2008 samt för att realisera planförslaget krävs att ett antal fastighetsöverlåtelser genomförs. Staden ska överlåta mark till SL inom fastigheter som idag ägs och innehas med tomträtt av Skanska och Skanska ska genom dotterbolag enligt planförslaget uppföra bostäder och kontor inom fastigheter som idag ägs av staden. Staden har därför upprättat exploateringsavtal för bostäder respektive kontor med Skanska Nya Hem Blå AB, Remulus Svealand 3 AB och Remulus Svealand 4 AB.

Beredning

Ärendet har remitterats till stadsledningskontoret.

Stadsledningskontoret ser positivt på att uppgörelsen mellan staden, SLL, SL och Skanska innebär att utbyggnaden inom kvarteret Fredriksdal kan ge ett tillskott om 370 bostadslägenheter och cirka 23 000 kvadratmeter kontor inom Södra Hammarbyhamnen samt att uppgörelsen på sikt innebär en möjlighet att bygga 800 bostadslägenheter inom kvarteret Persikan på Södermalm, när den befintliga bussdepån avvecklats.

Stadsledningskontoret anser att exploateringen är godtagbar för staden ur ett ekonomiskt perspektiv. Uppgårelsen med de avtal som ligger till grund för denna är dock komplex med ett flertal inbördes beroenden och stadsledningskontoret anser därför att det är svårt att förutse vilka konsekvenser som kan komma att uppstå.

Stadsledningskontoret bedömer dock att en samsyn råder mellan parterna kring utvecklingen av området, varför riskerna för uppgörelsens genomförande bedöms som små.

Mina synpunkter

Stockholms stad växer. Nya människor flyttar in och nya människor föds. För att möta dessa människor med bostäder är det viktigt att vi håller en hög takt i byggandet och att vi underlättar för byggherrar och andra företag som vill vara med och utveckla Stockholm.

Hammarby Sjöstad har sedan ca tio år varit en stadsdel i utveckling och närmar sig färdigställande. Nya bostäder tillkommer fortfarande i en strid ström, vilket leder till att nya människor kan flytta in. Nu skapas det utrymme för ca 370 lägenheter i ett attraktivt läge nära Stockholms innerstad och i avtalet ingår det även att Skanska ska bygga en förskola i området.

I just det här ärendet är det dessutom så pass lyckosamt att vi samtidigt som vi bygger bostäder, kan skapa en lösning för den bussdepå som inom kort behöver flytta ut ur kvarteret Persikan på Södermalm.

Genom att flytta SL:s bussdepå till Fredriksdal – och bygga kontorsfastigheter i direkt anslutning till den – skapas möjligheter för kommande exploatering i ovan nämnda kvarteret Persikan. Det betyder att bebyggelsen av kontors- och bostadsfastigheter i Södra Hammarbyhamnen möjliggör ytterligare bebyggelse på Södermalm om ca 800 lägenheter. Bostäder som är viktiga för att möta ett växande Stockholm.

Bilagor

1. Köpeavtal med AB Storstockholms Lokaltrafik
2. Exploateringsavtal med Skanska Nya Hem Blå AB
3. Exploateringsavtal med Remulus Svealand 3 AB m.fl.

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

Särskilt uttalande gjordes av borgarrådet *Per Bolund* (MP) enligt följande.

Parkeringsnormen ska i detta kollektivtrafiknära läge vara 0,3-0,5.

Kommunstyrelsen delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Exploateringsnämnden medges rätt att genomföra exploatering inom kvarteret Fredriksdal m.m. omfattande investeringsutgifter om 209 miljoner kronor och investeringsinkomster om 133 miljoner kronor.

2. Exploateringsavtal med Skanska Nya Hem Blå AB respektive Remulus Svealand 3 AB och Remulus Svealand 4 AB avseende utbyggnad för bostads- respektive kontorsändamål inom kvarteret Fredriksdal med mera i Södra Hammarbyhamnen godkänns.
3. Exploateringsnämnden medges rätt att teckna de ytterligare avtal som erfordras för projektets genomförande i enlighet med exploateringsnämndens beslut.
4. Exploateringsnämnden ska i övrigt beakta vad som framgår i detta utlåtande.

Stockholm den 11 maj 2011

På kommunstyrelsens vägnar:
STEN NORDIN

Ylva Tengblad

Särskilt uttalande gjordes av *Per Bolund* och *Sara Pettigrew* (båda MP) med hänvisning till det särskilda uttalandet av (MP) i borgarrådsberedningen.

Särskilt uttalande gjordes av *Ann-Margarethe Livh* (V) enligt följande.

Under rubriken 4.3 Tillgänglighet i utemiljö i föreslagna avtal, förbinder sig bolaget att följa Stadens handbok för utformning av en tillgänglig, användbar utemiljö. Det är bra och borde vara självklart. Tyvärr är det inte alltid fallet utan många gånger tummas det på detta vid utförandet. Vi vill uppmana förvaltningens att speciellt kontrollera dessa specifika krav tillsammans med den av bolaget utsedda person som ansvarar för att detta följs från projektering till slutbesiktning.

ÄRENDET

Inom Södra Hammarbyhamnen äger staden fastigheterna Hammarby Gård 10, Enskede Gård 1:1 och Hammarbyhöjden 1:1.

Fastigheten Fredriksdal 8 ägs idag av Skanska Nya Hem Blå AB och bolaget innehar även tomträtten till den intilliggande fastigheten Hammarby Gård 10. I ett planförslag föreslås den östra delen av området bebyggas med en bussdepå för SL. Bussdepån föreslås delvis kring- och överbyggas med kontorsbebyggelse om sammanlagt cirka 23 000 kvadratmeter. Inom västra delen av området föreslås 370 bostadslägenheter uppföras. En mindre del av den föreslagna bostadsbebyggelsen är belägen på en intilliggande fastighet som staden äger, Hammarbyhöjden 1:1. Befintlig kaj framför kvarteret ska rustas upp och få en tydligare funktion som allmänt gångstråk. Den befintliga hamnverksamheten koncentreras enligt förslaget till kajområdet framför Fortums värmeverk.

År 2007 förvärvade Skanska Nya Hem Blå AB fastigheten Fredriksdal 8 och tomträtten till Hammarby Gård 10 av Trelleborg AB. I samband med detta klargjordes vissa principer mellan staden och Skanska för den kommande exploateringen av området vilket har preciserats i en principöverenskommelse mellan parterna vid plansamrådet för projektet och som beslutades i exploateringsnämnden den 24 augusti 2009.

För att fullfölja åtagandena i överenskommelsen mellan staden, SL och SLL från 2008 samt för att realisera planförslaget krävs att ett antal fastighetsöverlåtelse genomförs. Staden ska överlåta mark till SL inom fastigheter som idag ägs och innehas med tomträtt av Skanska och Skanska ska genom dotterbolag enligt planförslaget uppföra bostäder och kontor inom fastigheter som idag ägs av staden. Staden har därför upprättat exploateringsavtal för bostäder respektive kontor med Skanska Nya Hem Blå AB, Remulus Svealand 3 AB och Remulus Svealand 4 AB. Av dessa framgår i huvudsak att:

- Parterna är överens om att tomträtten till Hammarby Gård 10 ska upphöra.
- Staden överlåter de delar av Hammarbyhöjden 1:1 och Enskede Gård 1:1 som ska utgöra del av bostadskvarter till Skanska Nya Hem Blå AB för 48,9 miljoner kronor.
- Skanska Nya Hem Blå AB överlåter del av Fredriksdal 8 till staden som ska ingå i den blivande bussdepån från Skanska för 22,0 miljoner kronor.

- Skanska ska uppföra cirka 370 bostadslägenheter inom området samt, efter överenskommelse med stadsdelsnämnden, uppföra en förskola med fyra avdelningar.
- Staden ska projektera och utföra allmänna anläggningar inom planområdet till en bedömd kostnad om 138 miljoner kronor. Skanska ska erlagga gatukostnadsersättning till staden om preliminärt 120 miljoner kronor.
- Staden överlåter de delar av Hammarby Gård 10 och Hammarbyhöjden 1:1 som ska ingå i två kontorsfastigheter till de av Skanska helägda bolagen Remulus Svealand 3 AB samt Remulus Svealand 4 AB för 80,0 miljoner kronor.
- Kontorsbyggnadernas grundläggning kommer till stor del vara integrerad med bussdepån. Parterna förbinder sig att samordna projektering och byggande av kontorshus, bussdepå och kajanläggning.

För att fullfölja den planerade utbyggnaden inom området avser exploateringsnämnden teckna ytterligare avtal:

- Del av Hammarby Gård 10 ska regleras över till Fortum Värmes tomt-rättsfastighet Hammarby Gård 11. Vidare ska bolaget tillförsäkras körväg för främst tunga transporter över Hammarby Gård 10.
- Den nedre delen av AB Betongsindustris ballasttransportör måste svängas 180 grader för att ge plats för den nya bebyggelsen på Hammarby Gård 10. Villkoren för detta ska regleras i avtal mellan staden och bolaget.
- Den omdisponering av hamnverksamheterna i området som genomförs innebär att arrendeavtal mellan staden och Stockholms Hamn AB ska revideras.

Bostads- och kontorsavtalen är villkorade av att kommunfullmäktige godkänner genomförandebeslut för kvarteret Fredriksdal senast den 31 augusti 2011. Samtliga avtal är också villkorade av att kommunfullmäktige antar en ny detaljplan för Fredriksdal senast den 31 augusti 2011.

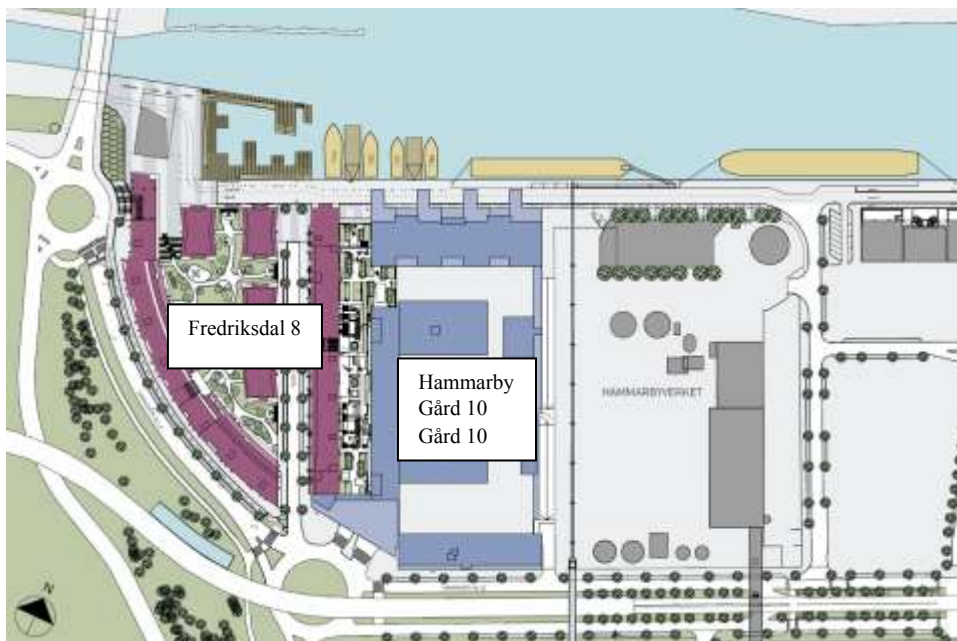
Ekonomiska konsekvenser

Exploateringsnämnden har utifrån nuvärdesmetoden bedömt att projektet ger ett positivt nettonuvärde om 29 miljoner kronor, motsvarande ett överskott om 45 000 kronor per ekvivalent lägenhet. Projektets täckningsgrad inklusive ned-

lagda nettoutgifter beräknas uppgå till 114 procent. Projektets nettoexploateringsutgift per ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 104 000 kronor.

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas uppgå till cirka 209 miljoner kronor, varav de större posterna är gator med mera om 56 miljoner kronor, ny- och ombyggnad av kajer om cirka 50 miljoner kronor, utredning och projektering om 22 miljoner kronor och markförvärv om 22 miljoner kronor. Investeringsinkomsterna bedöms till cirka 133 miljoner kronor och inkomster till följd av fastighetsförsäljningar har bedömts till cirka 135 miljoner kronor.

	Ack tom 2010	2011	2012	2013	2014	Senare	Totalt
Utgifter inkl. förvärv (-)	-3,3 0,0	-20,0 0,0	-73,9 35,7	-55,1 36,4	-31,3 4,2	-25,5 56,3	-209,1 132,6
Inkomster (exkl. försäljning)							
Nettoutgift (-)	-3,3	-20,0	-38,2	-18,7	-27,0	30,8	-76,5
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	49,9	0,0	62,8	22,5	135,2



Bostäderna är i huvudsak belägna inom Fredriksdal 8. Bussdepån och kontorsbebyggelsen är i huvudsak belägna inom Hammarby Gård 10

Exploateringsnämnden

Exploateringsnämnden beslutade vid sitt sammanträde den 17 mars 2011 följande:

1. Exploateringsnämnden godkänner köpeavtal med AB Storstockholms Lokaltrafik avseende del av fastigheten Hammarby Gård 10 m m.
2. Exploateringsnämnden godkänner för sin del exploateringsavtal med Skanska Nya Hem Blå AB respektive Remulus Svealand 3 AB och Remulus Svealand 4 AB avseende utbyggnad för bostads- respektive för kontorsändamål inom kv Fredriksdal mm i Södra Hammarbyhamnen och ger exploateringskontoret i uppdrag att teckna de ytterligare avtal som erfordras.
3. Exploateringsnämnden godkänner för sin del genomförande av ex-

ploateringen inom kv Fredriksdal mm omfattande investeringsutgifter om 209 mnkr och investeringsinkomster om 133 mnkr.

4. Exploateringsnämnden underställer besluten enligt punkterna 2 och 3 för kommunfullmäktiges godkännande senast 2011-08-31.

Exploateringskontorets tjänsteutlåtande daterat den 22 februari 2011 har i huvudsak följande lydelse.

Bakgrund

Fastigheten Fredriksdal 8 ägs av Skanska Nya Hem Blå AB. Bolaget äger även tomträtten till den intilliggande fastigheten Hammarby Gård 10. Fastigheterna är byggd med låga industri- och lagerbyggnader som bidrar till att ge västra infarten till Hammarby Sjöstad en tydlig industriprägel.

I planförslag för området föreslås den östra delen närmast Fortums värmeverk bebyggas med en bussdepå för SL. Anläggningen, som ska ersätta depån i kv. Persikan på Södermalm, rymmer ca 120 bussar och föreslås delvis kring- och överbyggas med kontorsbebyggelse om ca 23 000 m² BTA. Inom västra delen av området föreslås 370 lägenheter i huvudsak inom Fredriksdal 8. En mindre del av bostadsbebyggelsen är belägen på stadens fastighet Hammarbyhöjden 1:1. Exploateringsgraden för projektet är av samma storleksordning som för andra projekt i Sjöstaden under senare år. Befintlig kaj framför kvarteret ska rustas och få en tydligare funktion som allmänt gångstråk. Befintlig hamnverksamhet koncentreras till kajområdet framför värmeverket. Planförslaget har varit utställt våren 2010 och väntas godkännas av stadsbyggnadsnämnden 2011-03-17.

Avtal

Köpeavtal med AB Storstockholms Lokaltrafik

Staden träffad 2008 avtal med Stockholms läns landsting (SLL) och AB Stor Stockholms Lokaltrafik (SL) om 'förvaltning och utbyggnad av kollektivtrafikanläggningar samt bostäder och arbetsplatser' (KF 2008-06-09). Enligt avtalet ska staden förvärva tomträtten till Hammarby Gård 10 samt del av Fredriksdal 8. Marken ska efter planläggning överlåtas till SL för uppförande av en bussdepå som ersättning för depån i kv Persikan på Södermalm. Tomträtten till Persikan 5 ska, när bussdepån flyttats, överlåtas till staden och planläggas för bostadsbebyggelse om ca 800 lägenheter. Till avtalet mellan staden, SLL och SL bilades ett köpeavtal avseende kv Fredriksdal vilket nu föreslås fullföljas. Avtalet, som redovisas i bilaga 1, innebär i huvudsak följande:

- Staden förbinder sig att döda tomträtten till Hammarby Gård 10, förvärva del

av Fredriksdal 8 samt, efter planläggning och fastighetsbildning, överlåta den mark som enligt detaljplanen ska bli bussdepå till SL.

- Köpeskillingen om 5 000 000 kr erlades i samband med att avtalet mellan staden, SLL och SL vann laga kraft 2008.
- Staden ska svara för rivning och marksanering.
- SL är befriat från gatukostnader avseende nu aktuellt planförslag.
- SL ska dimensionera grundläggning och stomme till bussdepån så att denna kan bära ovanliggande kontorsbyggnader som inte ska ingå i den egna tredimensionella fastigheten.

Exploateringsavtal med Skanska

I samband med att Skanska Nya Hem Blå AB förvärvade Fredriksdal 8 och tomträtten till Hammarby Gård 10 av Trelleborg AB 2007 klargjordes vissa principer mellan staden och Skanska för den kommande exploateringen. Dessa preciserades ytterligare i en principöverenskommelse mellan parterna vid plansamrådet för projektet (ExplN 2009-08-24). Exploateringsavtal har nu upprättats med Skanska Nya Hem Blå AB avseende bostadsbebyggelsen (bilaga 2) samt med Skanskas två helägda bolag Remulus Svealand 3 och Remulus Svealand 4 AB avseende kontorsbebyggelsen (bilaga 3).

Exploateringsavtal bostäder

- Parterna är ense om att tomträtten till Hammarby Gård 10 ska dödas.
- Staden säljer de delar av Hammarbyhöjden 1:1 som ska utgöra del av bostadskvarter till Skanska Nya Hem Blå AB för ca 48,9 mnkr.
- Staden förvärvar den del av Fredriksdal 8 som ska ingå i blivande bussdepå från Skanska för 22 mnkr.
- Skanska ska uppföra ca 370 bostadsrättslägenheter inom projektet samt, efter överenskommelse med stadsdelsnämnden, uppföra en förskola med 4 avdelningar.
- Staden ska projektera och utföra allmänna anläggningar inom planområdet,
- t ex om- och nybyggnad av gator och kajer, till en preliminär kostnad om 138 mnkr. Skanska skall erlägga gatukostnadsersättning till staden om preliminärt 120 mnkr. Ersättningen skall erläggas i tre delposter i takt med att arbetena utförs. Skanska ska göra en intern fördelning av gatukostnadsersättningen mellan bostadsfastigheterna och kontorsfastigheterna.

Kontorsavtal

- Staden säljer de delar av Hammarby Gård 10 och Hammarbyhöjden 1:1 som ska ingå i två kontorsfastigheter till de av Skanska helägda bolagen Remulus Svealand 3 AB samt Remulus Svealand 4 AB för ca 80 mnkr i prisnivå 2011-01-01. Fastigheterna tillträds preliminärt 2014-01-01 resp 2015-01-01. Köpeskillingarna indexeras till dess tillträde sker

- Kontorsbyggnadernas grundläggning kommer till stor del att vara integrerad med bussdepån. Parterna förbinder sig att samordna projektering och byggande av kontorshus, bussdepå och kajanläggning.

Skanska förbinder sig att vid uppförande av såväl bostäder som kontorsbyggnader följa stadens miljöprogram 2008-2011.

Bostads- och kontorsavtalen är villkorade av att kommunfullmäktige godkänner genomförandebeslut för kv. Fredriksdal senast 2011-08-31. Samtliga avtal (bussdepå, bostäder och kontor) är också villkorade av att kommunfullmäktige antar ny detaljplan för kv Fredriksdal senast 2011-08-31.



Vy från norr över planområdet. Kv Fredriksdal kommer att utgöra entrén till Hammarby Sjöstad från väster.

Ekonomi

Nedan redovisas de ekonomiska konsekvenserna vid genomförandet av detaljplanen för kv Fredriksdal.

Resultat av investeringsanalys enligt nuvärdesmetoden

Investeringsanalysen enligt nuvärdesmetoden tar hänsyn till kommande investeringar fr.o.m. beslutstillfället i löpande priser och beaktar de ekonomiska konsekvenserna för investeringar, driftkostnader och intäkter.

Investeringsanalysen enligt nuvärdesmetoden för projektet ger ett positivt nettonuvärde om 29 mnkr, motsvarande ett överskott om 45 000 kr/ekvivalent lägenhet¹. Projektets täckningsgrad inkl. nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 114 %.

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till ca 209 mnkr.

Inkomsterna, dvs. ersättningar från Skanska och ledningsbolagen, beräknas till ca 133 mnkr i löpande prisnivå.

Grov sammanställning av utgifter: i fasta priser, mnkr

Utredning, projektering, byggledning	22
Marksanering, rivning	9
Ny- och ombyggnad av kajer	50
Gator, finplanering, hiss	56
Ledningar, belysning	11
Markförvärv	22
Reserv	20
Summa	190

Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till

104 000 kr i fast prisnivå. Detta nyckeltal visar projektets nettoutgifter inkl. redan nedlagda utgifter.

Budgetkonsekvenser

Investeringsbudget och försäljningsinkomster

Investeringsutgifterna för projekt Fredriksdal beräknas till ca 209 mnkr och investeringsinkomsterna till ca 133 mnkr i löpande prisnivå. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

Budgetkonsekvenser	Ack						
Investering	t.o.m.						
Mnkr	2010	2011	2012	2013	2014	Senare	Totalt
Utgifter inkl. förvärv (-)	-3,3	-20,0	-73,9	-55,1	-31,3	-25,5	-209,1
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,0	35,7	36,4	4,2	56,3	132,6
Nettoutgift (-) /- inkomst	-3,3	-20,0	-38,2	-18,7	-27,0	30,8	-76,5
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	49,9	0,0	62,8	22,5	135,2

Driftbudget

Drifts- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens resp stadsdelsnämndens an-

¹ Ekvivalent lägenhet motsvarar den sammanlagda tillkommande ytan (BTA) för bostäder, kommersiella lokaler etc. dividerat med 100 (en lägenhet motsvarar 100 kvm BTA).

svarsområden bedöms efter genomförandet uppgå till ca 1,5 mnkr per år.

Kapitalkostnaderna för exploateringsnämnden beräknas uppgå till ca 1 mnkr det första året och minskar därefter något genom avskrivningar. Reavinsten beräknas uppgå till ca 108 mnkr

Slutsats ekonomi

I tidigare principöverenskommelse mellan staden och Skanska åtog sig bolaget att svara för iordningsställandet av del av den allmänna platsmarken inom planområdet. Ändringar i Lagen om Offentlig Upphandling har dock förändrat förutsättningarna och gör att staden istället svarar för dessa arbeten. Skanska erlägger i gengäld gatukostnadsersättning till staden motsvarande den egna exploateringsandel, vilket är merparten av de totala exploateringskostnaderna. Staden svarar för kostnaderna för förvärv och iordningsställande av mark som ska ingå i bussdepåfastigheten samt för bussdepåns del av exploateringskostnaderna. Vidare svarar staden för vissa tillkommande anläggningar, t ex en allmän hiss i områdets västra del och del av kostnaden för utbyggnad av ledverk mot farleden.

Detaljplanen för kv Fredriksdal medför investeringsutgifter om ca 209 mnkr, varav ca 3 mnkr är utgifter fram till och med 2010, och investeringsinkomster om ca 133 mnkr. Försäljningsinkomster för mark som ska ingå i bostads- och kontorsfastigheter bidrar till ett positivt nettonuvärde för staden om ca 29 mnkr eller ca

45 000 kr/ekvivalent lägenhet, vilket får betraktas som acceptabelt. Uppgårelsen har godkänts av Stadsledningskontorets expertråd för fastighetsfrågor.

Kontorets synpunkter

Måluppfyllelse

Exploateringen ger ett tillskott om ca 370 lägenheter på idag dåligt utnyttjad industrimark. Dessutom kan nu planarbetet för kv Persikan på Södermalm påbörjas. Preliminärt väntas ca 800 lägenheter byggas i kvarteret när den befintliga bussdepån avvecklas. Projekt Fredriksdal möjliggör därmed byggande av nästan 1 200 centralt belägna lägenheter.

Nya byggnader mot Hammarby Allé kommer att ge Sjöstaden en mer tilltalande entré från väster. Kontoret anser det viktigt att Hammarby Sjöstad, som utvecklats till ett viktigt besöksmål för studiegrupper m fl, nu på ett tydligare sätt kan knytas samman med bebyggelsen på Södermalm.

Grönytor m m

Planområdet saknar idag grönytor. När exploateringen är genomförd kommer växtlighet och grönska att anläggas på gårdar och gaturum. Vidare kommer ett nedsänkt bryggdäck för allmänheten att anläggas närmast Hammarbyslussen.

Näringsliv och jobb i regionen

Bussdepån och den nya kontorsbebyggelsen ger ett betydande tillskott av arbetsplatser till Sjöstaden.

Tillgänglighet

En allmän hiss kommer att förbinda Skansbron med kajplanet. Vidare kommer den befintliga kajen att rustas och får en tydligare funktion som allmänt gångstråk. Kontoret bygger f n ut en del av kajen vid Fortums värmeverk, bl a för att kunna komprimera ytorna för den kvarvarande hamnverksamheten (Jehandens och Fortum). När projektet är färdigt kan gångvägen längs Årstavikens södra strand på sikt knytas samman med kajerna i Nacka via Sjöstadens kajer och bryggor. Ett sammanhängande gångstråk längs vattnet på flera kilometer skapas därmed.

Övrigt

Kontoret ska träffa ytterligare några avtal som en följd av utbyggnaden inom kv Fredriksdal:

- Del av Hammarby Gård 10 ska regleras över till Fortum Värmes tomträttsfastighet Hammarby Gård 11. Vidare ska bolaget tillförsäkras körväg för främst tunga transporter över Hammarby Gård 10.
- Den nedre delen av AB Betongindustris ballasttransportör måste svängas 180 grader för att ge plats för den nya bebyggelsen på Hammarby Gård 10. Villkoren för detta ska regleras i avtal mellan staden och bolaget.
- Den omdisponering av hamnverksamheterna i området som genomförs innebär att arrendeavtalet mellan staden och Stockholms Hamn AB ska revideras.

BEREDNING

Ärendet har remitterats till stadsledningskontoret.

Stadsledningskontoret

Stadsledningskontorets tjänsteutlåtande daterat den 6 april 2011 har i huvudsak följande lydelse.

Inom Södra Hammarbyhamnen äger staden fastigheterna Hammarby Gård 10, Enskede Gård 1:1 och Hammarbyhöjden 1:1. I ett planförslag föreslås den östra delen av området bebyggas med en bussdepå för SL. Bussdepån föreslås delvis kring- och överbyggas med kontorsbebyggelse om sammanlagt cirka 23 000 kvadratmeter. Inom västra delen av området föreslås 370 bostadslägenheter uppföras.

Staden, Stockholms läns landsting (SLL) och AB Storstockholms Lokaltrafik (SL) träffade 2008 ett avtal om ”förvaltning och utbyggnad av kollektivtrafikanläggningar samt bostäder och arbetsplatser”. Överenskommelsen innebär bland annat att staden efter planläggning ska överlåta mark inom fastigheterna Hammarby Gård 10 och Fredriksdal 8 till SL som ska uppföra en bussdepå som ersättning för depån inom kvarteret

Persikan på Södermalm. Tomträtten till Persikan 5 ska överlåtas till staden och planläggas för bostadsbebyggelse och kommer att kunna inrymma cirka 800 bostäder.

För att fullfölja åtagandena i överenskommelsen mellan staden, SL och SLL från 2008 samt för att realisera planförslaget krävs att ett antal fastighetsöverlåtelser genomförs. Staden ska överlåta mark till SL inom fastigheter som idag ägs och innehas med tomträtt av Skanska, och Skanska ska genom dotterbolag enligt planförslaget uppföra bostäder och kontor inom fastigheter som idag ägs av staden. Staden har därför upprättat exploateringsavtal för bostäder respektive kontor med Skanska Nya Hem Blå AB, Remulus Svealand 3 AB och Remulus Svealand 4 AB.

Stadsledningskontoret ser positivt på att uppgörelsen mellan staden, SLL, SL och Skanska innebär att utbyggnaden inom kvarteret Fredriksdal kan ge ett tillskott om 370 bostadslägenheter och cirka 23 000 kvadratmeter kontor inom Södra Hammarbyhamnen. Vidare innebär uppgörelsen på sikt en möjlighet att bygga 800 bostadslägenheter inom kvarteret Persikan på Södermalm när den befintliga bussdepån avvecklats.

Stadsledningskontoret anser att exploateringen är godtagbar för staden ur ett ekonomiskt perspektiv. Uppgårelsen med de avtal som ligger till grund för denna är dock komplex med ett flertal inbördes beroenden, och stadsledningskontoret anser därför att det är svårt att förutse vilka konsekvenser som kan komma att uppstå.

Stadsledningskontoret bedömer dock att en samsyn råder mellan parterna kring utvecklingen av området varför riskerna för uppgörelsens genomförande bedöms som små.

Stadsledningskontorets synpunkter och förslag

Stadsledningskontoret ser positivt på att uppgörelsen mellan staden, SLL, SL och Skanska innebär att utbyggnaden inom kvarteret Fredriksdal med flera kan ge ett tillskott om 370 bostadslägenheter och cirka 23 000 kvadratmeter kontor inom Södra Hammarbyhamnen. Vidare innebär uppgörelsen på sikt en möjlighet att bygga 800 bostadslägenheter inom kvarteret Persikan på Södermalm när den befintliga bussdepån avvecklats.

Uppgårelsen bygger i grunden på en överenskommelse mellan staden, SLL och SL från 2008 där staden ska överlåta fastigheter till SL för uppförande av en bussdepå. Staden ska överlåta fastigheten Fredriksdal 8 för vilken staden idag inte är lagfaren ägare och bussdepån ska även uppföras inom den intilliggande fastigheten Hammarby Gård 10 vilken staden idag upplåter med tomträtt till Skanska Nya Hem Blå AB. För att detta ska vara möjligt är ett exploateringsavtal framtaget mellan staden och Skanska Nya Hem Blå AB som är ägare till fastigheten Fredriksdal 8 och tomträttshavare till Hammarby Gård 10. Enligt exploateringsavtalet ska tomträtten till Hammarby Gård 10 upphöra och de områden inom fastigheten Fredriksdal 8 som enligt detaljplanen ska ingå i bussdepån ska överlåtas till staden. Staden överlåter i sin tur delar av de intilliggande fastigheterna Enskede Gård 1:1 och Hammarbyhöjden 1:1 till Skanska Nya Hem Blå AB.

Staden har även tecknat ett exploateringsavtal med Remulus Svealand 3 AB och Remulus Svealand 4 AB. I avtalet regleras bland annat att staden, efter tomträttens

upphörande för fastigheten Hammarby Gård 10, till respektive bolag ska överlåta mark för uppförande av kontorsbebyggelse. Överlåtelsen av mark för kontorsbebyggelse omfattar del av fastigheten Hammarby Gård 10 och del inom fastigheten Hammarbyhöjden 1:1.

I exploateringsavtalen för bostäder och kontor anges att marköverlåtelser ska ske för delar av fastigheterna Enskede Gård 1:1, Hammarby Gård 10 och Hammarbyhöjden 1:1, mark som ska bli allmän platsmark samt överlåtelse av områden inom fastigheten Fredriksdal 8 som enligt detaljplan ska ingå i bussdepåfastigheten. Överlåtelserna ska enligt avtalen ske genom fastighetsreglering. Stadsledningskontoret anser dock att det är oklart vad konsekvensen blir om fastighetsreglering inte är möjligt rent fastighetsrättsligt. Om överlåtelse i ett sådant fall ska ske genom överlåtelse enligt bestämmelserna i jordabalken anser stadsledningskontoret att avtalen ska förtydligas med villkor om att köpebrev ska upprättas.

Stadsledningskontoret konstaterar att avtalet mellan staden och AB Storstockholms lokaltrafik från 2008 inte är villkorat av att den aktuella detaljplanen vinner laga kraft och inte heller av att exploateringsavtalet med Skanska Nya Hem Blå AB för bostäderna fullföljs. Det kan dock konstateras att enligt jordabalkens 4 kap 7§ så förfaller giltigheten av en överlåtelse om fastighetsbildning inte kan ske i överensstämmelse med överlåtelsen. Detta innebär enligt stadsledningskontorets tolkning att om staden av någon anledning inte kan förvärva fastigheten Fredriksdal 8 samt att tomträtten för Hammarby Gård 10 inte upphör så är staden i sådant fall inte heller bunden till avtalet med AB Storstockholms Lokaltrafik.

Exploateringskontorets expertråd för fastighetsfrågor har den 9 mars 2011 utifrån de värderingar som gjorts godkänt angivna rekommendationer för försäljningspris för del av fastigheterna Hammarby Gård 10 och Fredriksdal 8. Villkoren för övriga försäljningar har bestämts tidigare. Inkomsterna från fastighetsförsäljningar bedöms sammantaget till cirka 135 miljoner kronor och exploateringen bedöms ge ett positivt nettovärdet om 29 miljoner kronor. Utgifter för år 2011 får inrymmas i exploateringsnämndens investeringsbudget. Utgifter för kommande år får beaktas i samband med budget för 2012.

Stadsledningskontoret anser att exploateringen är godtagbar för staden ur ett ekonomiskt perspektiv. Uppgåelsen med de avtal som ligger till grund för denna är dock komplex med ett flertal inbördes beroenden, och stadsledningskontoret anser därför att det är svårt att förutse vilka konsekvenser som kan komma att uppstå. Bland annat anges som en förutsättning för tomträttens upphörande för Hammarby Gård 10 är att Skanska erhåller entreprenaduppdraget för uppförandet av bussdepån. Vidare framgår det inte av avtalen om de fastighetsrättsliga förutsättningarna för att genomföra avsedda fastighetsregleringar är uppfyllda och det är även otydligt vad konsekvensen blir om endast delar av uppgörelsen är möjlig att genomföra.

Stadsledningskontoret förutsätter att utfästelser som görs i avtalen (exempelvis anges åtgärder som "byggherren" ska svara för) endast avser de parter mellan vilka avtal ingåtts. I annat fall anser stadsledningskontoret att ytterligare avtal ska upprättas som, om så är fallet, reglerar förhållande med tredje man.

Av underlaget framgår att en förskola ska inrättas i kvarteret Fredriksdal med staden som beställare. Villkoren i exploateringsavtalet är relativt tydlig om förskolan hyrs av den blivande bostadsrättsföreningen. Om staden i stället väljer att förvärva förskolan genom köp av andelar i bostadsrättsföreningen uppfattar stadsledningskontoret att avtalet är något oklart. Nämnden uppmanas att försäkra staden rimliga villkor vid ett förvärv. Principen bör vara självkostnad.

Sammanfattningsvis konstateras att uppgörelsen är komplex och bygger på en rad beroenden. Stadsledningskontoret bedömer dock att en samsyn råder mellan parterna kring utvecklingen av området varför riskerna för uppgörelsens genomförande bedöms som små.

Stadsledningskontoret föreslår att kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige beslutar att exploateringsnämnden medges rätt att genomföra exploatering inom kvarteret Fredriksdal med mera omfattande investeringsutgifter om 209 miljoner kronor och investeringsinkomster om 133 miljoner kronor. Exploateringsavtal med Skanska Nya Hem Blå AB respektive Remulus Svealand 3 AB och Remulus Svealand 4 AB avseende utbyggnad för bostads- respektive för kontorsändamål inom kvarteret Fredriksdal med mera i Södra Hammarbyhamnen godkänns och exploateringsnämnden medges rätt att teckna de ytterligare avtal som erfordras för projektets genomförande. Exploateringsnämnden uppmanas i övrigt att beakta vad som framgår av stadsledningskontorets tjänstutlåtande.