



Handläggare: Marianne Carlberg
Region Innerstad
Projekt Hammarby Sjöstad
Tel: 508 264 34
marianne.carlberg@hammarbysjostad.stockholm.se

2001-05-22

Dnr 00-511-4476

Till
Gatu- och fastighetsnämnden

Genomförande av detaljplan för Sickla Kanal i Hammarby Sjöstad

FÖRSLAG TILL BESLUT

1. Investeringsutgifter enligt detta utlåtande godkännes.
2. Gatu- och fastighetskontoret ges i uppdrag att vidta erforderliga åtgärder för genomförande av detaljplan för Sickla Kanal i enlighet med detta utlåtande.

Olle Zetterberg

Göran Gahm

Göran Träff

SAMMANFATTNING

Detaljplan för Sickla Kanal är för närvarande utställd och förväntas bli antagen av kommunfullmäktige i augusti 2001. Byggstart på kvartersmark inom Sickla Kanal är enligt tidplanen planerad till årsskiftet 2001/2002. Innan dess ska sanering utföras samt ledningar och gator byggas ut. Sanering planeras genomföras under maj 2001-september 2001 och utbyggnad av ledningar och gator avses påbörjas så snart saneringen medger det och pågår sedan under hösten 2001. Separat beslut om sanering av Sickla Kanal fattades av gatu- och fastighetsnämnden den 3 april 2001.

Folkhem, Lennart Ericsson Fastigheter AB, Besqab, Einar Mattsson Byggnads AB, Reinhold Gustafsson Förvaltnings AB samt Katarinagruppen har

S

samtliga erhållit markanvisning för uppförande av hyresrätter med tomt-rättsupplåtelse. Samtliga byggherrar har dock erbjudits att i stället förvärva marken. Katarinagruppen står fast vid hyresrätter/tomträtt medan övriga byggherrar vill vänta till en månad före byggstart med att bestämma om de ska uppföra hyresrätter med tomt-rättsupplåtelse eller bostadsrätter med förvärv av marken.

Den kalkyl som ligger till grund för detta utlåtande baseras på att samtliga byggherrar, förutom Katarinagruppen, förvärvar marken och uppför bostadsrätter. Gat- och fastighetsnämndens investeringar för genomförandet av detaljplanen uppgår till 187,5 Mkr i förväntad prisnivå. Exploateringskalkylen ger ett underskott på ca 126 tkr/lägenhet.

UTLÅTANDE

Bakgrund

I Södra Hammarbyhamnen pågår för fullt utbyggnaden av Hammarby Sjöstad. För området söder om Sickla kanal, mellan Södra Länken och Lugnets Allé, pågår arbete med att ta fram en ny detaljplan, Sickla Kanal, vilken beräknas bli antagen av kommunfullmäktige i augusti 2001. Detaljplanen möjliggör flerbostadshusbebyggelse omfattande ca 260 lägenheter och ca 3.700 kvm kontor och lokaler i fem-sexvåningshus. All mark inom detaljplanen ägs av staden och området är markanvisat till Folkhem Byggnads AB, Lennart Ericsson Fastigheter AB, Besqab Projekt och Fastigheter AB, Einar Mattsson Byggnads AB, Reinhold Gustafsson Förvaltnings AB samt Katarinagruppen, samtliga för uppförande av hyresrätter med tomt-rättsupplåtelse. Den sistnämnda avser fortfarande att uppföra hyresrätter med tomt-rättsupplåtelse. Övriga byggherrar väntar, enligt överenskommelse med kontoret, till en månad före byggstart med att bestämma om de vill uppföra hyresrätter med tomt-rättsupplåtelse eller bostadsrätter med förvärv av marken.

Parallellt med planarbetet har projektorganisationen förberett ett genomförande av detaljplanen. Enligt tidplan för Sickla Kanal skall byggstart på kvartersmark påbörjas vid årsskiftet 2001/2002. Innan dess ska marken saneras från föroreningar samt ledningar och gator byggas ut. Genomförandebeslut för sanering fattades av nämnden den 3 april 2001.

Genomförande av detaljplan

För att detaljplanen för Sickla Kanal ska kunna genomföras erfordras:

- ? Avtal om köp och exploatering med byggherrar som uppför bostadsrätter
- ? Överenskommelse om exploatering och framtida tomt-rättsupplåtelse med byggherrar som uppför hyresrätter.
- ? Avtal med ledningsdragande bolag avseende ansvars- och kostnadsfördelning mm.
- ? Anläggande av allmänna platser.

I samband med att nämnden i januari beslutade om svar på stadsbyggnadskontorets remiss av detaljplaneförslag för Sickla Kanal redovisades ett förslag till förnyat markanvisningsavtal med byggherrarna. Därefter har markanvisningsavtalet kompletterats och justerats vad gäller sopsug samt tidpunkten för byggherrarnas beslut om hyresrätt/tomträtt eller bostadsrätt med förvärv av mark. Enligt ny överenskommelse, se typförslag i **bilaga 1**, kommer avtal om köp och exploatering att tecknas fyra månader före respektive byggherres byggstart samt villkoras av att kommunfullmäktige godkänner avtalet. Dessutom kommer köp- och exploateringsavtalen att villkoras av att om byggherren senast en månad före byggstart i stället väljer att uppföra hyresrätter med tomträttsupplåtelse så skall avtalet om köp och exploatering upphöra att gälla samt ersättas av en överenskommelse om exploatering med tomträttsupplåtelse. Det senare kan tecknas av kontoret på delegation.

Ekonomiska konsekvenser

Ekonomiska förutsättningar för genomförande redovisas i **bilaga 2**.

Inkomsterna i samband med genomförandet av detaljplanen består av inkomster från försäljning av mark, tomträttsavgälder samt framtida ersättningar för anläggningar som staden utför åt byggherrar och ledningsdragan- de bolag.

Utgifterna består av utgifter för iordningställande av mark såsom evakuer- ring, rivning, marksanering och grundläggningsbidrag samt anläggnings- kostnader för gator och parker. I exploateringskalkylen redovisas även in- gångsvärdet på marken, dvs värdet av marken med tidigare användning, som en utgift.

Genomförandet av detaljplanen Sickla Kanal beräknas ge ett underskott på ca 41,3 Mkr i prisläge maj 2001, vilket motsvarar ca 126 tkr/lägenhet. Ut- gifterna för stadens anläggningar uppgår till ca 326 tkr/lägenhet. Den höga anläggningskostnaden beror dels på att detaljplanen innehåller både strand- promenad och park som egentligen betjänar ett större område, dels på de långa lokalgatorna som även kommer att betjäna den kommande bebyggelse inom Sjöstadporten.

I samband med detaljplanens remiss i nämnden redovisades de beräknade ekonomiska utfallen både för alternativet med att alla byggherrar väljer tomträtt och alternativet med att Katarinagruppen väljer tomträttsupplåtelse och övriga byggherrar förvärvar marken. För det senare alternativet redovi- sades då ett överskott på ca 7 Mkr. Det försämrade resultatet beror framför- allt på att utgifterna för marksanering, anläggande av gator och park beräk- nas bli mycket högre än tidigare uppskattningar. Dessutom har utgifterna för byggledning, projektledning och kontroll, vilka har saknats i tidigare kalky- ler, nu lagts till.

Den 3 april 2001 beslutade nämnden om genomförande av marksanering inom Sickla Kanal omfattande 20 Mkr. Efter upphandling ser den kalkylen fortfarande ut att hålla, dock under förutsättning att inga tidigare okända

S

föroreningar påträffas. Utgifterna för marksanering ingår i de kalkyler som ligger till grund för detta utlåtande.

Gatu- och fastighetsnämndens investeringsutgifter för genomförandet av detaljplanen Sickla Kanal uppgår till totalt ca 187,5 Mkr varav 68,5 Mkr har bokförts till och med 2000. Bokförda kostnader avser framförallt evakuerings- och rivningskostnader för Fredells gamla byggnader. Kalkylen för kommande utgifter är baserad på detaljplanens bestämmelser och illustrationer, kalkyler framtagna av externa konsulter samt erfarenheter från Sickla Udde och Sickla Kaj.

Investeringar för innevarande år överstiger vad som redovisats i kvartalsrapport 1, men omfördelas inom budgeten i kvartalsrapport 2.

Slutsatser

Enligt upprättad tidplan ska byggstart för nya bostäder ske inom Sickla Kanal vid årsskiftet 2001/2002 vilket förutsätter att marken sanerats från markföroreningar samt att gator och ledningar har byggts ut. Kontoret föreslår därför att detaljplanen för Sickla Kanal genomförs i enlighet med detta utlåtande.

SLUT