



Martin Skillbäck
Stora projekt
Telefon: 08-508 262 76
martin.skillback@stockholm.se

Till
Exploateringsnämnden 2011-03-17

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

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden godkänner köpeavtal med AB Storstockholms Lokaltrafik avseende del av fastigheten Hammarby Gård 10 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 exploateringen 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.

Krister Schultz

Martin Skillbäck
T f

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

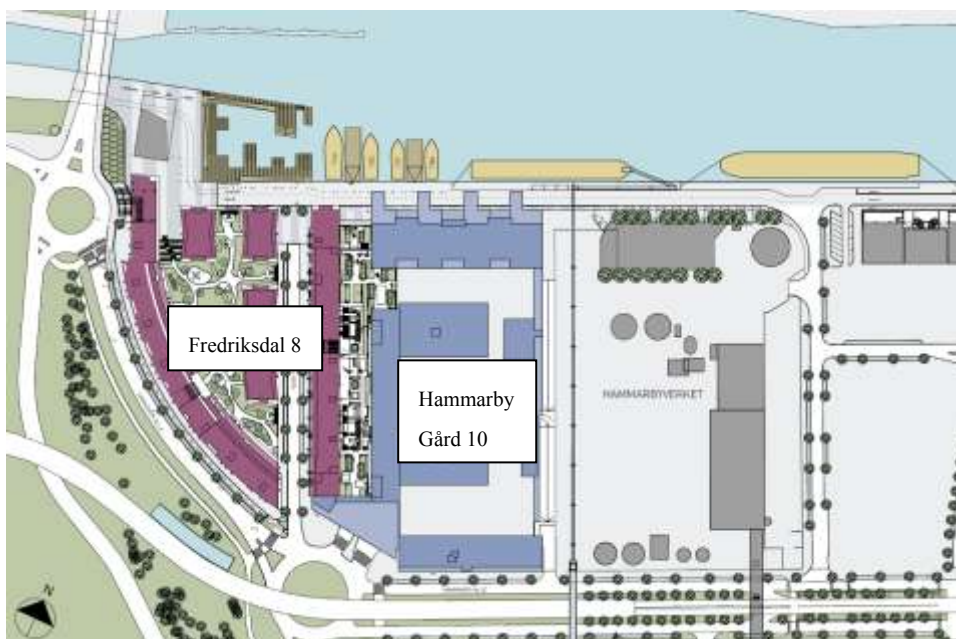
Sammanfattning

Fredriksdal 8 ägs av Skanska Nya Hem Blå AB. Hammarby Gård 10 är upplåten med tomträtt till samma bolag. 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, föreslås delvis kring- och överbyggas med kontorsbebyggelse om ca 23 000 m² BTA. I västra delen föreslås 370 nya lägenheter. Kontoret har upprättat avtal med berörda parter för genomförandet av exploateringen.

I köpeavtal med SL säljer staden mark inom Hammarby Gård 10 och Fredriksdal 8 för den blivande depån. Villkoren för försäljningen har tidigare fastställts i avtal mellan staden, SL och Stockholms Läns Landsting.

I exploateringsavtal med Skanska Nya Hem Blå AB förvärvar staden del av Fredriksdal 8 som ska ingå i depåfastigheten för 22 mnkr. Vidare säljer staden delar av Hammarbyhöjden 1:1 som ska ingå i blivande bostadsfastigheter för 48,9 mnkr. Staden förbinder sig även att iordningsställa allmän platsmark inom planområdet. Skanska ska erlägga gatukostnadsersättning motsvarande merparten av kostnaderna. I exploateringsavtal med Skanska Fastigheter AB säljer staden delar av Hammarby Gård 10 och Hammarbyhöjden 1:1 som ska ingå i blivande kontorsfastigheter för ca 80 mnkr.

Stadens investeringsutgifter för projektet uppskattas till 209 mnkr. Investeringsinkomsterna uppskattas till 133 mnkr. Med försäljningsinkomsterna medräknade väntas projektet ge ett positivt nettonuvärde om 29 mnkr. Exploateringen ger nya bostäder och arbetsplatser till Hammarby Sjöstad och möjliggör även ca 800 nya lägenheter i kv Persikan. Den nya bebyggelsen ger även Sjöstaden en mer tilltalande entré från väster. En upprustning av kajen och en komprimering av befintliga hamnverksamheter underlättar framkomligheten för gång- och cykeltrafik.





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

Utlåtande

Bakgrund

Fastigheten Fredriksdal 8 ägs av Skanska Nya Hem Blå AB. Bolaget äger även tomträtten till den intilliggande fastigheten Hammarby Gård 10. Fastigheterna är bebyggd 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 kollektivtrafik-
läggningar 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 överlätas till SL för uppförande av en bussdepå som ersättning för depån i kv Persikan på Södermalm. Tomträtten till Persikan 5 ska, när bussdepån flyttats, överlätas 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 erlægga 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 nettovärde 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

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

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 ansvarsområden 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 avvecklats. 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 (Jehanders 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 arrendeaftalet mellan staden och Stockholms Hamn AB ska revideras.

SLUT