

Handläggare
Andreas Burghauser
08-508 265 15**Till**
Exploateringsnämnden
2016-03-10

Projekt Sjöstadshöjden. Utredningsbeslut

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden godkänner bilagt projektdirektiv för Projekt Sjöstadshöjden.
2. Exploateringsnämnden ger exploateringskontoret i uppdrag att utreda förutsättningarna för hur området kring Hammarbyvägen kan utvecklas, i enlighet med föreliggande tjänsteutlåtande, till en utgift av 15 mnkr.
3. Exploateringsnämnden anmäler beslutet till kommunstyrelsens ekonomiutskott samt stadsbyggnadsnämnden, trafiknämnden, miljö- och hälsoskyddsnämnden, idrottsnämnden, utbildningsnämnden, kulturnämnden, fastighetsnämnden samt stadsdelsnämnderna för Skarpnäck och Södermalm.

Håkan Falk
FörvaltningschefMartin Skillbäck
Tf. Avdelningschef**Exploateringskontoret**
Avdelningen för Stora projektFleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 265 15
Växel 08-508 276 00
andreas.burghauser@stockholm.se
exploateringskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
stockholm.se/exploateringskontoret

Sammanfattning

Stockholm växer. 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. Två stadsdelar som ligger inom den centrala stadens utvidgningsområde är Hammarbyhöjden och Björkhagen.

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.

Exploateringskontoret avser att dela upp programområdet Hammarbyhöjden och Björkhagen i ett flertal mindre områden. Varje område blir ett separat projekt med separat detaljplanearbete, egen beslutsgång, tidplan och ekonomi.

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

Kontoret har genomfört en förstudie av en överdäckning av Hammarbyvägen och bedömer det som både tekniskt och ekonomiskt genomförbart. Kontoret anser dock 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.

Kontoret bedömer att det kommer ta omkring ett år att ta fram underlag för ett inriktningsbeslut från det att utredningsbeslutet fattats och att kostnaden för att genomföra nödvändiga utredningar inför inriktningsbeslutet kommer att uppgå till totalt 15 mnkr.

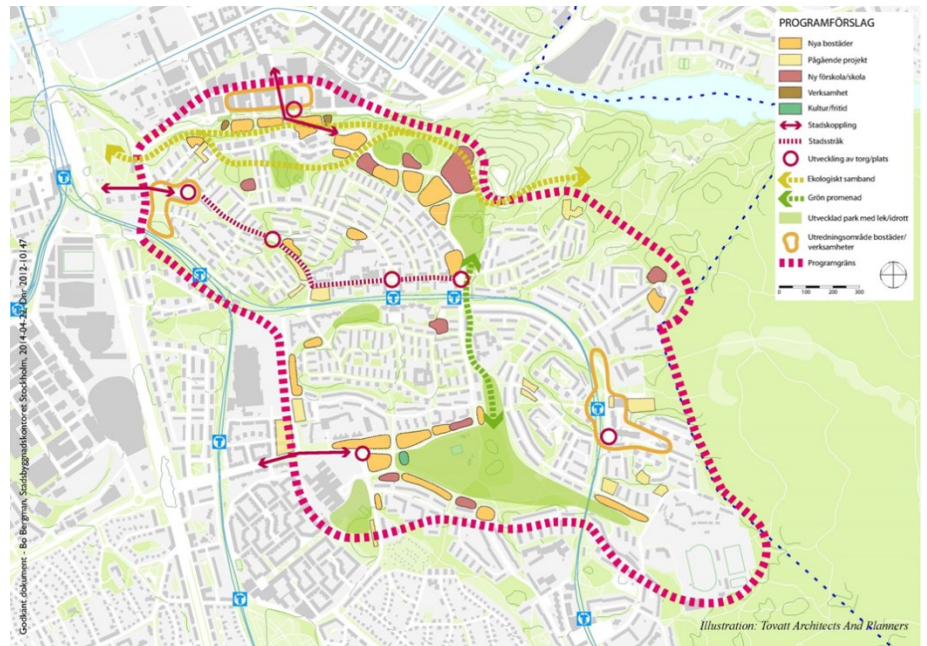
Bakgrund

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.

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 Sjästad
- Utveckling av Nytorps Gärde som grön målpunkt i söderort
- Stadsdelarnas förtätningspotential och utvecklingsbehov
- Kopplingen till Söderstaden



Figur 1. Programområdet

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.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts av avdelningen för Stora projekt i samråd med stadsledningskontoret, stadsbyggnadskontoret och trafikkontoret.

Ärendet

Exploateringskontoret avser att dela upp programområdet Hammarbyhöjden och Björkhagen i ett flertal mindre områden. Varje område blir ett separat projekt med separat detaljplanearbete, egen beslutsgång, tidplan och ekonomi.

Detta ärende beskriver fortsättningsvis förutsättningarna för det projekt som går under arbetsnamnet "Sjöstadshöjden".

Projekt Sjöstadshöjden ligger på gränsen mellan södra Hammarby Sjöstad och norra Hammarbyhöjden, se Figur 2.



Figur 2: 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.

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.

Mål och 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.

Utredningsorganisation

Exploateringsnämnden är beställare och projektägare.

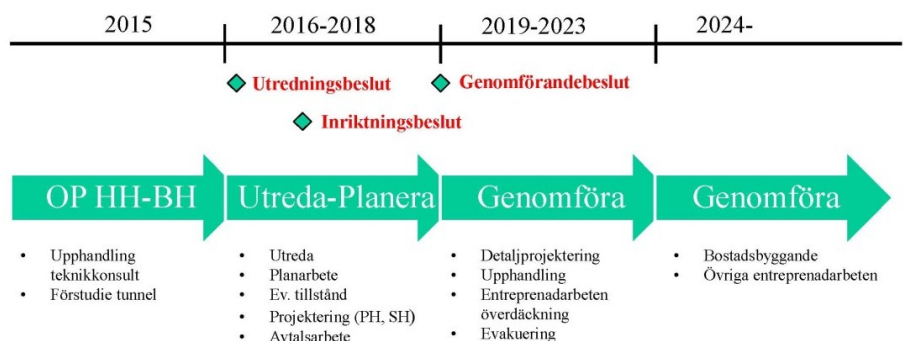
Delar av den organisation som arbetat med programmet Hammarbyhöjden och Björkhagen kommer även att delta i arbetet med Projekt Sjöstadshöjden. Även externa resurser, såsom bland annat arkitekter och teknikkonsulter, kommer att anlitas för att utreda specifika frågeställningar.

Projektledare är Andreas Burghauser på exploateringskontoret.

Tidplan

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 3. 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).

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, 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.

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.

Risk

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**
- **Topografiska förutsättningar**
- **Struktur exploatering**
- **Befintliga anläggningar**
- **Planer och tillstånd**

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

Projektet kommer att följa stadens gemensamma projektstyrningsmetod för stora investeringsprojekt.

Kontorets synpunkter och förslag

Kontoret anser att en utveckling av området kring Hammarbyvägen kan bidra till att uppnå de mål och visioner som staden har avseende ett långsiktigt hållbart växande Stockholm

Kontoret föreslår att exploateringsnämnden godkänner att ett utredningsarbete, för utveckling av området kring Hammarbyvägen i enlighet med föreliggande tjänsteutlåtande, påbörjas till en utgift av 15 mnkr.

Slut

Bilagor

Projektdirektiv Sjöstadshöjden