

**Utlåtande 2004:12 RIII (Dnr 311-3663/2003)**

## **Hammarby Gård i Hammarby Sjästad - Genomförandebeslut**

**Hemställan från gatu- och fastighetsnämnden**

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta följande

1. Genomförande av investering i Hammarby Gård med investeringsutgift om ca 376 mnkr och investeringsinkomst om ca 77 mnkr godkänns.
2. Gatu- och fastighetsnämnden får i uppdrag att genomföra projektet i enlighet med detta utlåtande.
3. Finansiering av investeringsutgifterna och inkomsterna för år 2003-2006 sker inom gatu- och fastighetsnämndens investeringsplan för år 2003-2004 med inriktning för 2005 och 2006.
4. Finansiering av investeringsutgifterna för efterföljande år får beaktas vid upprättande av kommande investeringsplaner.
5. Finansiering av drift- inklusive kapitalkostnader för gatu- och fastighetsnämnden får finansieras inom gatu- och fastighetsnämndens budget.

**Föredragande borgarrådet Roger Mogert** anför följande.

### *Ärendet*

Kommunfullmäktige har den 6 oktober 2003 antagit detaljplanen för Hammarby Gård. Gatu- och fastighetsnämnden har den 30 september 2003 godkänt ett delgenomförandebeslut för Hammarby Gård för att möjliggöra förberedelsearbeten så att tidsplanen för projektet hålls. Föreliggande förslag

omfattar den östra delen av planområdet som innehåller ca 900 av planrådets 1050 lägenheter.

Gatu- och fastighetsnämndens anläggningsarbete skall enligt tidsplan påbörjas under våren 2004. För nämndens del innebär genomförandet av detaljplanen dels byggande av en ny kaj och utförande av de områden som utgör allmän platsmark, dels att erforderliga avtal tecknas samt dels samordning av samtliga aktiviteter inom och i anslutning till planområdet.

De sammanlagda investeringsutgifterna beräknas idag till 376 mnkr. Exploateringskalkylen ger till resultat ett underskott på ca 116 mnkr, vilket motsvarar ett underskott om ca 123 000 kr/ekvivalent lägenhet. Planens ekonomiska utfall är jämförbar med flera av planerna i stadsdelen och är i nivå med Hammarby Sjöstadsprojektets ekonomiska mål. Det relativt bra resultatet beror på planrådets exploateringsgrad som är mycket höga för bostadsdelarna.

Planens genomförande medför att stadens mål om att nya bostäder skall tillkomma på redan exploaterad mark uppfylls när det gamla hamn- och industriområdet omvandlas till bostadsområde, kontor och park. Gatu- och fastighetsnämnden föreslår att kommunfullmäktige godkänner investeringsutgifter om 376 mnkr och investeringsinkomster om 77 mnkr samt ger nämnden i uppdrag att genomföra projektet i enlighet med detta utlåtande.

#### *Remisser*

Ärendet har för synpunkter remitterats till stadsledningskontoret.

Stadsledningskontoret tillstyrker förslaget. Det är positivt att utbyggnaden i Hammarby Sjöstad fortgår men negativt att resultatet per ekvivalent lägenhet förmodligen blir större än vad som beräknades ursprungligen i ärendet.

Vid kontakt med gatu- och fastighetskontoret framkommer att investeringsinkomsterna härrör från beräknad ersättning från fastighetsbolaget Wihlborgs, energibolaget Fortum, Stockholm Vatten och avfallshanteringsföretaget Envac. Information erhålls även om att det i dagsläget är troligt att marken upplåts med tomträtt. Med beaktande av detta samt nämndens beslut att föreslå kommunfullmäktige ändrade tomträttsavgälder medför påverkan på kalkylens resultat. Beaktat detta blir resultatet per ekvivalent lägenhet betydligt sämre, ett underskott med 226 000 kr. Intäkterna från tomträttsavgälderna beräknas uppgå till ca 8 mnkr/år. Jämfört med beräkningen i ärendet erhåller nämnden därvid en minskad kostnadsökning för drift inkl. kapitalbudgeten.

Nämnden har ej angivit hur drift- inklusive kapitalkostnaderna skall finansieras. Stadsledningskontoret förutsätter därvid att nämnden kan finansiera detta inom oförändrad budget. Stadsledningskontoret föreslår därutöver kommunstyrelsen att kommunfullmäktige skall besluta att investeringsutgifterna för år 2007 och framöver skall beaktas vid upprättande av kommande investeringsplaner.

#### *Mina synpunkter*

Jag ser mycket positivt på att utbyggnaden inom Hammarby Sjöstad nu kan fortsätta för att knyta ihop Sickla Udde mot Gullmarsplan. Genomförandet innebär en stadsbebyggelse med ett blandat innehåll av bostäder, arbetsplatser samt lokaler för butiker och service. Eftersom området ligger invid vatten finns också alla förutsättningar för att skapa attraktiva offentliga utrymmen, strandpromenad och parker kring bostäder och arbetsplatser.

Området som detta beslut omfattar kommer att innehålla ca 900 nya lägenheter. Detta innebär att denna del av planområdet i Hammarby Sjöstad har den högsta exploateringsnivån hittills i stadsdelen. Bebyggelse i området har också mycket god kollektivtrafikförsörjning, med nära avstånd till tvärbanans hållplatser. Den nya bebyggelsen ligger också väl vägtrafikmässigt. Området förutsätts anslutas till bilpoolsystemet inom Hammarby Sjöstad.

Det är glädjande att stadens ambition att framför allt bygga på redan exploaterad mark kan följas i detta projekt. Förändringen av planområdet möjliggör också sanering av förorenad mark och nya dagvattenssystemlösningar.

**Borgarrådsberedningen** tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

**Reservation** anfördes av borgarråden *Kristina Axén Olin*, *Sten Nordin* och *Mikael Söderlund* (alla m) och *Jan Björklund* (fp) enligt följande.

Vi föreslår kommunstyrelsen föreslå kommunfullmäktige besluta att

1. i huvudsak godkänna föredragande borgarråds förslag
2. uppdra till kommunstyrelsen att återkomma till kommunfullmäktige med förslag på hur stadens kostnader per ekvivalent lägenhet i projektet kan sänkas
3. därutöver anföras.

Det framgår av ärendet att kostnaderna för projektet har ökat sedan ärendet behandlades av gatu- och fastighetsnämnden. Det förslag som nu presenteras innebär att resultatet per ekvivalent lägenhet innebär ett underskott på 226 000 kr. Det måste därmed beklagligtvis konstateras att staden ser ut att vara på väg tillbaka på de nivåer som gällde innan 1998, då många projekt i Hammarby Sjöstad riskerade att haverera

gällde innan 1998, då många projekt i Hammarby Sjöstad riskerade att haverera på grund av dålig ekonomi.

Det framgår av ärendet att det är troligt att marken skall upplåtas med tomträtt. För att hantera de ekonomiska problemen i kalkylen bör därför staden undersöka hur mycket mark staden kan sälja. Det faktum att området kommer att innehålla många bostadsrätter innebär att det är rimligt att i större utsträckning än förslaget försälja åtminstone delar av marken.

Vidare i ärendet framkommer att parkeringstalet för den nya området blir 0,5 bilplatser per lägenhet. Mot bakgrund av verklighetens krav på parkeringsmöjligheter finns anledning att höja detta. Ett parkeringstal på endast 0,5 platser per lägenhet kan komma att utgöra ett framtida problem för boende i området och borde därför rimligtvis hanteras redan i detta skede.

**Kommunstyrelsen** delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår kommunfullmäktige besluta följande

1. Genomförande av investering i Hammarby Gård med investeringsutgift om ca 376 mnkr och investeringsinkomst om ca 77 mnkr godkänns.
2. Gatu- och fastighetsnämnden får i uppdrag att genomföra projektet i enlighet med detta utlåtande.
3. Finansiering av investeringsutgifterna och inkomsterna för år 2003-2006 sker inom gatu- och fastighetsnämndens investeringsplan för år 2003-2004 med inriktning för 2005 och 2006.
4. Finansiering av investeringsutgifterna för efterföljande år får beaktas vid upprättande av kommande investeringsplaner.
5. Finansiering av drift- inklusive kapitalkostnader för gatu- och fastighetsnämnden får finansieras inom gatu- och fastighetsnämndens budget.

Stockholm den 28 januari 2004

På kommunstyrelsens vägnar:  
ANNIKA BILLSTRÖM

Roger Mogert

*Anette Otteborn*

**Reservation** anfördes av *Kristina Axén Olin*, *Sten Nordin* och *Mikael Söderlund* (alla m), *Lotta Edholm* och *Ann-Katrin Åslund* (båda fp) och *Ewa Samuelsson* (kd) med hänvisning till reservationen av (m) och (fp) i borgarrådsberedningen.

## ÄRENDET

**Gatu- och fastighetsnämnden** beslutade den 21 oktober 2003 att

1. godkänna investeringsutgifter på 376 mnkr och investeringsinkomster om 77 mnkr enligt kontorets utlåtande
2. ge kontoret i uppdrag att genomföra projektet i enlighet med kontorets utlåtande
3. Nämnden underställer beslutet kommunfullmäktige för godkännande.

*Reservation* anfördes av *Sten Nordin m.fl. (m)*, *Ulf Fridebäck m.fl. (fp)* och *Mats Rosén (kd)*, *bilaga*.

**Gatu- och fastighetskontorets** tjänsteutlåtande daterat den 13 oktober 2003 har i huvudsak följande lydelse.

### Bakgrund

Detaljplaneförslaget Hammarby har sin grund i det fördjupade översiktsplanarbetet "Hammarby Sjöstad Program för detaljplanläggning aug. 1996". För det område som nu omfattas av detaljplan för Hammarby Gård redovisades sex nya bostadskvarter och två större kontor och verksamheter i den västra delen av området.

Planförslaget omfattar fastigheterna Hammarby Gård 6,7,8 och del av 11 samt kaj och vattenområdet norr om detta. Området omfattar (exkl. vatten) en yta på ca 8,6 ha. Merparten av bebyggelsen utgörs av industri och lagerlokaler. En stor del av företagen är verksamma inom bygghandel och IT. Några byggnader har ett kulturhistoriskt värde. Kajen längs Södra Hammarbyhamnen, från Lumaparken till Skanstullsbron, uppfördes då Hammarby kanal byggdes mellan 1922 och 1928. Kajens skick varierar. Vissa delar kan repareras medan andra bör bytas ut. Urspolning av grundvatten och erosion har underminerat kajens grundläggning.

Föreliggande utlåtande omfattar den östra delen av planområdet som innehåller ca 900 lägenheter av planområdets 1050. Delområdet ägs delvis av staden och delvis av Wihlborgs. För den västra delen av planområdet ansvarar Wihlborgs, i egenskap av ägare, för genomförandet.

### Tidigare beslut

KF har 3003-10-06 antagit detaljplanen för Hammarby Gård. Beslut i gatu- och fastighetsnämnden och kommunfullmäktige rörande detaljplanen Hammarby Gård:

|  |            |
|--|------------|
| ✍ Avtal med Wihlborgs (KF)                             | 1997-05-26 |
| ✍ Inriktningsbeslut (GFN)                              | 2001-03-13 |
| ✍ Markanvisning och samarbetsavtal med Wihlborgs (GFN) | 2000-05-02 |
| ✍ Markanvisning (GFN)                                  | 2001-10-23 |
| ✍ Remissvar (GFN)                                      | 2002-03-19 |

✍ Delgenomförandebeslut (GFN)

2003-09-29

✍ Beslut om antagande (KF)

2003-10-06

Gatu- och fastighetsnämnden har anvisat mark inom detaljplaneområdet till fyra byggherrar; SKB (kooperativa hyresrätter), Riksbyggen (hyresrätter och bostadsrätter, Veidekke (bostadsrätter) och Byggnadsfirman Erik Wallin AB (bostadsrätter). Wihlborgs har hittills inlett samarbete med HSB, Folkhem och PEAB.

#### Beskrivning av projektet

Planförslaget syftar till att skapa en stadsbebyggelse med stenstadens kvaliteter såsom ett blandat innehåll av bostäder, arbetsplatser och lokaler för butiker och service kombinerat med att tillvarata vattenutblickar och möjligheten att skapa en ny park. Den östra delen av området innehåller ca 900 nya lägenheter och ca 4500 m<sup>2</sup> nya kontors-, butik- och lokalytor. Förslaget möjliggör anläggande av ett nytt planområde med koppling till ny vattenanläggning ”dockan” och kaj med strandpromenad samt erforderligt gatunät. Planförslagens exploateringsstal är för bostadsdelarna i snitt  $e=3,3$ . Sammantaget kan konstateras att planområdets exploateringsnivå är det högsta hittills i stadsdelen.

#### *Angränsande pågående och planerade utbyggnader*

Öster om planområdet har utbyggnaden av Lumaparken med ny kontorsbyggnad och hållplats för tvärbanan färdigställt. Tvärbanan har byggts ut genom området och tagits i drift hösten 2002 på sträckan Gullmarsplan –Sickla Udde/Lugnet. På södra sidan av Hammarby Allé pågår detaljplanläggning av Godsfinkan (bostadsanvändning) och Mårtensdal (kontorsanvändning). Väster om planområdet finns detaljplaneområdet Kölnan där produktion av ca 380 lägenheter, studentbostäder, skola mm ska starta under hösten 2003. Väster om området finns Hammarbyverket som är ett värmeverk vars producerade fjärrvärme bl.a. försörjer Södermalm och delar av Södra Stockholm.

#### *Offentliga stadsrummen*

Diagonalt genom området skapas ett, för området centralt parkrum som ansluter till samtliga kvarter, *Hammarbyterrassen*. Själva parkmarken utgör ca 7% av marken inom planområdet, men den omgivande lokalgatan är en del av stadsrummet. Då parkmarken inom planområdet är relativt liten i jämförelse med tidigare etapper i Hammarby Sjöstad måste lekytor skapas på gårdar. En större lekplats finns i Lumaparken.

Centralt i området, mellan kajen och Hammarby Allé anläggs ett konande stadsrum med vattenanläggningen ”dockan” i dess norra del. Denna vattenanläggning står i förbindelse med Hammarbyleden och därmed Hammarby Sjö. Möjlighet skapas för fritidsbåtar att köra in i dockan och lägga till vid gästbrygga. Genom gradäng och trappsystem skapas möjlighet att komma nära vattenytan.

Från Lumaparken till Skanstullsbron rustas och iordningställs kajen för att rymma biltrafik, separat cykelstråk samt gångyta närmast bebyggelsen och vattnet. Närmast

vattnet har kajen, på huvuddelen av sträckan längs Hammarby Gård, en lägre nivå som avslutats ner mot vattnet med trappsteg. Denna lägre del är främst avsedd för vistelse och rekreation. Kajen får funktion både som lokalgata och park, flanörstråk. En total kajbredd av 17 m skapas varav 5 m är på en lägre nivå. En körbar bro skapas där dockan mynnar ut i Hammarbyleden.

#### *Gator och trafik*

De tre större lokalgatorna är 18 m breda och är symmetriskt uppdelade i förgårdsmark, gångyta, parkering och körfil. Lokalgatan i parkrummet är 10 m bred. Parkeringsgarage anordnas för bebyggelsen separat för varje kvarter med ett parkeringstal om ca 0,5 platser per lägenhet. För kontorsbebyggelsen uppnås ett parkeringstal om ca 5-6 bilplatser per 1000 m<sup>2</sup> BTA. Området förutsätts anslutas till bilpoolsystemet inom Hammarby Sjöstad. Som dimensioneringstal förslås 0,1 bilplatser per lägenhet/(100m<sup>2</sup>). Sammanfattningsvis innehåller planförslaget ett högre parkeringstal än tidigare etapper av Hammarby Sjöstad.

Bebyggelse i området ligger (fågelvägen) inom maximalt 250-280m avstånd till hållplats i Lumaparken i öster och hållplats mitt för Fortum Värmes anläggning väster om området. En förbindelse mellan Södra Hammarbyhamnen och Norra Hammarbyhamnen planeras direkt öster om området.

#### Genomförande och tidplan

Gatu- och fastighetsnämnden godkände 2003-09-30 ett delgenomförandebeslut. Beslut innebär att projektet startar, *under 4:e kvartalet år 2003*, projekteringsarbete, sanering av mark, rivning av byggnader m m för att möjliggöra en byggstart för kontorets anläggningsarbeten *våren 2004*. För kontorets del innebär genomförandet av den östra delen av detaljplanen dels att erforderliga avtal tecknas, dels projektering och utförande av gator inklusive marksanering och grundförstärkning samt dels samordning av samtliga aktiviteter inom och i anslutning till planområdet.

I området är representerade åtta byggherrar. Byggherrarnas husproduktioner tillsammans med de tunga konstruktioner som ingår i projektet kommer att kräva samordning. Särskild vikt kommer därför att läggas vid samordning av tidplaner, transporter och etableringar m.m..



*Planillustration, Stockholms stadsbyggnadskontor (Östra Hammarby Gård är markerat med streckad begränsningslinje)*

Enligt GFK:s preliminära produktionsplaner kommer de första byggstarter att ske i kvarter 3 (Peab och Riksbyggen), längs Hammarby Allé i den södra delen av området. Byggstart i de norra kvarteren antas komma ca sex månader senare. Byggstart i de västra kvarteren, som ägs helt av Wihlborgs, kommer sist i utbyggnaden. I takt med utbyggnaden kommer också färdigställandet av parken, Hammarbyterrassen. Den planerade kajrenoveringen och byggande av "dockan" förutsätts ha genomförts före byggstart av berörda kvarter, alternativt samordnas vid produktion av dessa kvarter. En färdigställd Hammarby Allé kommer att påverka områdets schaktning/grundläggning och transporter.

#### *Tidplan*

|                                      |                   |           |
|--------------------------------------|-------------------|-----------|
| Detaljplan,                          | remiss och samråd | 1 kv 2002 |
|                                      | utställning       | 3 kv 2002 |
| Godkännande av detaljplan SBN        |                   | 2 kv 2003 |
| Antagande i KF                       |                   | 4 kv 2003 |
| Genomförandebeslut GFN               |                   | 4 kv 2003 |
| Projektering av bygghandlingar       |                   | 4 kv 2003 |
| Markarbeten påbörjas (sanering m.m.) |                   | 4 kv 2003 |
| Vattendom                            |                   | 1 kv 2004 |



|                              |           |
|------------------------------|-----------|
| Detaljplan vinner laga kraft | 1 kv 2004 |
| Fastighetsbildning/bygglov   | 2 kv 2004 |
| Byggstart (husproduktion)    | 4 kv 2004 |

Markarbeten förutsätts kunna påbörjas innan detaljplanen vinner lag kraft. Tidplanen förutsätter att beslut om detaljplan kan fattas i huvudsak utan bordläggningar samt att planen vinner laga kraft senast fyra månader efter KF:s beslut om antagande.

#### *Avtal, beslut m.m. som erfordras för genomförandet*

För detaljplaneförslagets genomförande erfordras följande avtal och beslut:

1. vattendom för anläggande av en ny kaj och dockan
2. överenskommelse om exploatering mellan staden och Wihlborgs
3. överenskommelse om exploatering mellan staden och fyra byggherrar; SKB, Riksbyggen, Veidekke och Wallin.
4. överenskommelse om exploatering mellan Wihlborgs och respektive byggherre
5. överenskommelser om gemensamhetsanläggning för garage och gård
6. servitutsavtal avseende nätstation
7. servitutsavtal avseende pumpstation
8. överenskommelse om kajrenovering mellan staden och Stockholms Hamn AB.

Överenskommelserna reglerar kommande tomträttsupplåtelse samt frågor i samband med exploateringen (genomförande av miljöprogram, tidplan m m).

#### Konsekvenser av projektet

##### *Miljö*

Detaljplanen innebär omfattande förändringar av planområdet. Den relativt dåligt utnyttjade marken för kontor och lager övergår till en tät stadsmiljö med en dominans av bostäder. Den täta bebyggelsen möjliggör ett effektivt utnyttjande av infrastruktur som transport, energi, avlopp och avfall. Förändringen av planområdet möjliggör sanering av förorenad mark och nya dagvattenssystemlösningar. Planförslaget gynnar både den biologiska mångfalden och den rekreativa miljön. Förslaget ger goda förutsättningar att uppfylla centrala miljömål både på nationell och lokal nivå. För att uppfylla miljömålen i Hammarby Sjöstad krävs dock kompletterande styrning genom avtåll för Hammarbyverket är de faktorer som ur miljösynpunkt bedömts vara mest väsentliga; luftkvalitet, risk för damm och buller. Bakgrundshalter inklusive utsläpp från Hammarbyverket understiger miljö kvalitetsmålen för utomhusluft gällande för stoft, svavel och kväveoxider. Buller från anläggning och bränslehantering bedöms effektivt skämmas av kontorsbebyggelsen så att bullernivån vid de planerade bostäderna väl understiger gällande riktvärden.

### *Risker (Hammarbyverket)*

De risker som finns i angränsning till planområdet utgörs av Hammarbyverket och dess verksamhet. För att utreda i vilken utsträckning det går att bygga bostäder i närhet av Hammarbyverket har ÅFEnergikonsult AB på uppdrag av kontoret genomfört en riskanalys och MKB för Hammarbyverkets påverkan på Hammarby gård. Riskanalysen drar den slutsatsen att Hammarbyverket bedöms kunna fortsätta med sin verksamhet och vidareutvecklas med andra bränslen. Bostadsbebyggelsen inom Hammarby Gård kommer inte att påverkas ur miljö-, hälso- och risksynpunkt.

### *Ekonomi*

Markägarnas (staden och Wihlborgs) intäkter utgörs av det markvärde som skapas genom planläggningen. Större delen av området säljs men delar kan bli aktuella att upplåta med tomträtt. Markvärdet utgörs av köpeskillingar och det beräknade avgäldsunderlaget vid en framtida tomträttsupplåtelse.

Preliminära kalkyler visar att staden får inkomster om ca 341 mnkr. I inkomsterna ingår en bedömning av Wihlborgs kommande bidrag till projektet. Kostnadsfördelning avses formaliseras i avtal mellan staden och Wihlborgs. Förhandling och samarbete om exploatering av området mellan staden och Wihlborgs fortsätter i positiv anda. En uppgörelse om ekonomiskt ansvar beräknas uppnås inom ramen för de bedömningar som har antagits i exploateringskalkylen. Parterna avsikt är att utgifterna fördelas i proportion till respektive parts byggrätter inom exploateringsområdet.

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 350 mnkr. (I exploateringskalkylen nedan redovisas även en bedömning av ingångsvärdet som en kalkylpost, därav utgiftssumman 457 mnkr. Ingångsvärdet är dock ingen faktisk utgift). Av stadens investeringsutgifter på 350 mnkr så är i dagsläget ca 60 mnkr redan förbrukat på evakuering, markförvärv mm och 25 mnkr utgör ett delgenomförandebeslut, avsedd för förberedelsearbete, godkänd av GFN 2003-09-30.

### Exploateringskalkyl

#### UTGIFTER

|   |         |
|---|---------|
| Förvärv av befintlig bebyggelse och anläggningar inom området (tkr) | 38 000  |
| Ingångsvärden (tkr)   | 107 000 |
| Iordningställande av mark (marksanering, evakueringar mm )          | 45 000  |
| Projektering (tkr)  | 19 000  |
| Anläggning (sanering, gator, sponter mm) (tkr)                      | 229 000 |
| Projektledning anläggning (tkr)                                     | 19 000  |
| Summa (tkr)   | 457 000 |

## INKOMSTER

|                       |                |
|-----------------------|----------------|
| Avgäldsunderlag (tkr) | 30 000         |
| Markförsäljning (tkr) | 233 000        |
| Övrigt (tkr)          | 78 000         |
| <i>Summa (tkr)</i>    | <i>341 000</i> |

## SAMMANSTÄLLNING

|                                     |          |
|-------------------------------------|----------|
| Resultat (tkr)                      | -116 000 |
| Resultat per lgh (tkr)              | -123     |
| Markanläggningskostn. per lgh (tkr) | 206      |

Enligt exploateringskalkylen ger inkomster minus utgifter ett netto om ca - 116 mnkr, vilket motsvarar ett underskott om ca 123 000 kr/ekvivalent lgh där en ekvivalent lägenhet motsvarar 100 kvm bostad/kontor. (Se exploateringskalkyl ovan).

### *Investeringsbudget*

Investeringsutgifterna för genomförandet beräknas till 375,9 mnkr och investeringsinkomsterna till 77,8 mnkr i löpande prisnivå. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

|                     | Ack<br>t.o.m. |               |               |                |             |               |              |                |
|---------------------|---------------|---------------|---------------|----------------|-------------|---------------|--------------|----------------|
| Mnkr                | 2002          | 2003          | 2004          | 2005           | 2006        | 2007          | Senare       | Totalt         |
| Utgifter (-)        | - 59,9        | - 20,9        | - 95,9        | - 106,9        | - 58,1      | - 25,6        | - 8,6        | - 375,9        |
| Inkomster           |               |               |               |                |             |               |              |                |
| (exkl. försäljning) | 3,2           | 0,2           |               |                | 74,4        |               |              | 77,8           |
| Nettoutgift         | <b>- 56,7</b> | <b>- 20,7</b> | <b>- 95,9</b> | <b>- 106,9</b> | <b>16,3</b> | <b>- 25,6</b> | <b>- 8,6</b> | <b>- 298,1</b> |
| Inkomst försäljning | <b>49,0</b>   |               |               | <b>233,5</b>   | <b>0,1</b>  |               |              | <b>282,6</b>   |

Stadens utgifter/inkomster för exploatering finansieras via gatu- och fastighetskontorets investeringsbudget och medel finns upptagna i nämndens verksamhetsprogram 2003 och förslag till budget 2004 med inriktning 2005-2006. De redovisade utgifterna i förslag till budget 2004 med inriktning för 2005-2006 uppgår till netto 284 mnkr jämfört med de nu redovisade 299 mnkr. Avvikelsen beror principiellt på bättre kalkylunderlag. Kontoret bedömer att det ökade medelsbehovet kan inrymmas i budgeterade planeringsnivåer.

Investeringskostnaderna för fjärrvärme och elutbyggnader finansieras via Fortum Värmes budget. Investeringar i vatten- och avloppssystem finansieras via Stockholm Vattens budget. Sopsugsanläggningen finansieras gemensamt av byggherrarna.

### *Driftskostnader*

De beräknade drifts- och underhållskostnaderna inom gatu- och fastighetsnämndens ansvarsområde blir enligt genomförd kalkyl 500 000 kr/år. För Katarina-Sofia stadsdelsförvaltning blir de beräknade drift och underhållskostnaderna enligt kalkyl

delsförvaltning blir de beräknade drift och underhållskostnaderna enligt kalkyl 600 000 kr/år. Kapitalkostnaderna uppgår till 17 mnkr. Intäkter från tomträttsavgälder uppgår till 1,6 mnkr.

Kostnad/intäkt per år mnkr

|                              |       |
|------------------------------|-------|
| Drift- och underhåll GFN (-) | -0,5  |
| Kapitalkostnad               | -17,0 |
| Tomträttsavgäld              | 1,6   |
| Drift och underhåll Sdn (-)  | -0,6  |

### *Risker*

Under samrådet om detaljplanen framfördes synpunkter från Fortum Värme om att planförslaget tillät nya bostäder alltför nära Hammarbyverkets fjärrvärmeproduktionsanläggning. Men anledning av synpunkterna har planförslaget ändrats så att bostäderna fick en större skyddszon till Hammarbyverket. Ett eventuellt överklagande av Fortum Värme 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. Kontoret har tagit fram förslag till nya tomträttsavgälder för flerbostadshus. Avgäldsunderlaget i detta förslag, för bostadsrätter upplåtna med tomträtt, understiger betydligt de markpriser vid försäljning som har antagits i exploateringskalkylen. För projektet innebära detta en kraftig försämring av inkomsterna.

### Kontorets synpunkter och förslag

Detaljplanen för Hammarby gård är en del av utbyggnaden av Sjöstaden. Planens genomförande medför dessutom att stadens mål om att nya bostäder och verksamheter skall tillkomma på redan exploaterad mark uppfylls när det gamla industriområdet omvandlas till i huvudsak bostäder. Planens ekonomiska utfall ligger inom ramen för de underskott som har satts som ekonomiska mål för Hammarby Sjöstad. Det relativa bra resultatet beror på områdets exploateringsnivåer som är mycket höga för bostadsdelarna. Det av kontoret föreslagna avgäldsunderlaget för bostadsrätter kommer dock att innebära en kraftig försämring av projektets ekonomi.

Kontoret föreslår att nämnden godkänner investeringsutgifter om 376 mnkr och investeringsinkomster om 77 mnkr samt fattar genomförandebeslut om projektet.

### REMISSER

Ärendet har för synpunkter remitterats till stadsledningskontoret.

**Stadsledningskontorets** tjänsteutlåtande, daterat den 3 december 2003, har i huvudsak följande lydelse.

Stadsledningskontorets synpunkter

Stadsledningskontoret tillstyrker förslaget. Det är positivt att utbyggnaden i Hammarby Sjöstad fortgår men negativt att resultatet per ekvivalent lägenhet förmodligen blir större än vad som beräknades ursprungligen i ärendet.

Vid kontakt med gatu- och fastighetskontoret framkommer att investeringsinkomsterna härrör från beräknad ersättning från Whilborgs, Fortum, Stockholm Vatten och Envac. Information erhålls även om att det i dagsläget är troligt att marken upplåts med tomträtt. Med beaktande av detta samt nämndens beslut att föreslå kommunfullmäktige ändrade tomträttsavgälder medför påverkan på kalkylens resultat. Beaktat detta blir resultatet per ekvivalent lägenhet betydligt sämre, ett underskott med 226 000 kr. Intäkterna från tomträttsavgälderna beräknas uppgå till ca 8 mnkr/år. Jämfört med beräkningen i ärendet erhåller nämnden därvid en minskad kostnadsökning för drift inkl. kapitalbudgeten.

Nämnden har ej angivit hur drift- inklusive kapitalkostnaderna skall finansieras. Stadsledningskontoret förutsätter därvid att nämnden kan finansiera detta inom oförändrad budget. Stadsledningskontoret föreslår därutöver kommunstyrelsen att kommunfullmäktige skall besluta att investeringsutgifterna för år 2007 och framöver skall beaktas vid upprättande av kommande investeringsplaner.

RESERVATIONER M.M.

**Gatu- och fastighetsnämnden**

Reservation anfördes av Sten Nordin m.fl. (m), Ulf Fridebäck m.fl. (fp) och Mats Rosén (kd) enligt följande.

Gatu- och fastighetsnämnden beslutar

1. att i huvudsak godkänna kontorets förslag till beslut
2. att därutöver anföras:

Enligt tidigare beslut blir parkeringstalet för bebyggelsen 0,5 platser per lägenhet. Mot bakgrund av verklighetens krav på parkeringsmöjligheter finns anledning att arbeta för att detta parkeringstal höjs. Ett parkeringstal på endast 0,5 platser per lägenhet kan komma att utgöra ett framtida problem för boende i området och borde rimligtvis hanteras redan i detta skede.