

Utlåtande 2006:81 RIII (Dnr 31-612/2006)

**Genomförandebeslut för området Proppen i Hammarby
Sjöstad
Hemställan från marknämnden**

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta följande

1. Genomförande av exploatering i området Proppen omfattande investeringsutgifter om 175 mnkr och investeringsinkomster om 11 mnkr godkänns.
2. Investeringsutgifterna och investeringsinkomsterna för år 2006 får rymmas inom marknämndens investeringsplan för 2006.
3. Investeringsutgifter och investeringsinkomster för efterföljande år får beaktas vid upprättande av kommande investeringsplaner.
4. Kapitaltjänstkostnader för marknämnden får beaktas i budgetarbetet för kommande år liksom driftkonsekvenser för trafiknämnden och Katarina-Sofia stadsdelsnämnd.
5. Protokollat i detta ärende förklaras omedelbart justerat.

Föredragande borgarrådet Leif Rönngren anför följande.

Bakgrund

Den nu aktuella exploateringen i Proppenområdet är en del av den pågående stadsutvecklingen i Hammarby Sjöstad. Området ligger i den västra delen av sjöstaden, nära fjärrvärmeverket och söder om Hammarby Allé.

Inom området har industrier i form av kontor, lager och verkstäder haft verksamheter fram till slutet av 90-talet då staden inför planeringen av Hammarby Sjöstad förvärvade fastigheter i området vars bebyggelse senare revs. I

början av 2000-talet uppförde SSSB (Stiftelsen Stockholms Studentbostäder) inom nuvarande kv. Redaren och kv. Sjöfarten, med stöd av ett tillfälligt 5-årigt bygglov, 510 studentbostadsmoduler.

Ärendet har upprättats enligt gällande regler för styrning och uppföljning av investeringar och andra betydande projekt. Det har dock aldrig fattats något egentligt inriktningsbeslut som grund för planeringsarbetet.

Inklusive redan nedlagda utgifter t.o.m. 2005 (ca 69 mnkr) uppgår de totala investeringsutgifterna till ca 175 mnkr, varav 6 mnkr beräknas täckas av ersättningar från byggherrar. Exploateringsutgiften per ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till ca 35 tkr. Detta nyckeltal brukar ligga på mellan 400-500 tkr i innerstaden. Att Proppenområdet hamnar så lågt kan förklaras av att området är relativt litet och att exploateringsekonomin inte belastats med några stora kringliggande investeringar.

I samråd mellan stadsledningskontoret och markkontoret har upprättats en investeringskalkyl i löpande prisnivå, som omfattar stadens nettoinvesteringsutgifter fr.o.m. 2006 för totalt ca 100 mnkr. Nettonuvärdet för denna investering beräknas till +0,7 mnkr, vilket motsvarar ca +1 tkr/ekvivalent lägenhet.

Remisser

Ärendet är för synpunkter remitterat till stadsledningskontoret.

Stadsledningskontoret anser att exploateringen i Proppenområdet är ett värdefullt tillskott i bostadsbyggandet och den har dessutom ett relativt fördelaktigt ekonomiskt resultat jämfört med flera andra exploateringsområden i Hammarby Sjöstad. I markkontorets tjänsteutlåtande påvisas flera risker och osäkerhetsmoment som bör beaktas. Stadsledningskontoret anser därför att det är befogat att markkontoret lagt in en reserv om ca 22 mnkr för oidentifierade risker. Kontoret tillstyrker därför att kommunfullmäktige beslutar att investeringen får genomföras på sätt som framgår i detta ärende.

Mina synpunkter

Det är mycket positivt att ännu en del av stadsomvandlingen i Hammarby Sjöstad nu ska genomföras. Hammarby Sjöstad är fortfarande ett av Stockholms mest betydande stadsutvecklingsområden där det återstår ett stort antal lägenheter som ska planeras och byggas.

Detta ärende för Proppen m.m. möjliggör nyproduktion av 500 bostäder varav 200 hyresrätter, 200 bostadsrätter och 100 vars upplåtelseform ännu inte är beslutad. Lägenheterna kommer att ingå i kommunfullmäktiges ambitiösa mål om att bygga 20.000 bostäder före utgången av 2006. Stadens strävan att i

Hammarby Sjöstadprojektet bebygga redan exploaterad mark kan uppnås även i detta område.

Boendeparkering anordnas i garage under kvarteren med parkeringstalet 0,48 platser per lägenhet. Gatuparkering kommer att finnas för besökare. Området förutsätts ansluta sig till det befintliga bilpoolssystemet i Sjöstaden.

Butiks- eller verksamhetslokaler planeras i bottenvåningen mot Hammarby allé och i det västra kvarteret bevaras den gamla q-märkta industrifastigheten där det planeras verksamheter som kontor och post.

I planområdets centrala del planeras en förskola, med plats för 80 barn, i nära anslutning till parken som också får en lekpark. Denna förskola utgör ett mycket viktigt tillskott i Hammarby Sjöstad.

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

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

Vi föreslår kommunstyrelsen föreslå kommunfullmäktige besluta att

1. i huvudsak bifalla föredragande borgarråds förslag till beslut samt
2. därutöver anföra följande.

Konsekvensen av det nu framarbetade förslaget är att 228 uppskattade studentlägenheter försvinner från Stockholm för att istället bli hotell i Haparanda. Vi har redan från början velat ha permanenta studentbostäder tillsammans med vanliga bostäder i kv Proppen. Det hade varit bra både för projektet, för studenterna och för Hammarby Sjöstad i sin helhet. Det är oerhört märkligt att socialdemokraterna varken prioriterar permanenta studentlägenheter i detta projekt eller lyckas hitta en lösning för de studentlägenheter som nu tvingas bort från Stockholm.

Dessutom är vi oroade över den stora bristen på parkeringsplatser i Hammarby Sjöstad och vill därför tillföra fler parkeringsplatser för att komma tillrätta med parkeringsproblemen i stadsdelen.

Särskilt uttalande gjordes av borgarrådet *Viviann Gunnarsson* (mp) enligt följande.

Hammarby Sjöstad skall enligt flera beslut i Stockholms stad – göras till en ”ekologisk spjutspets” och tjäna som ett föredöme vid planering av nya stadsdelar. Under arbetets gång har flera försök gjorts att sänka de ursprungliga miljöambitionerna. Bland annat har den ursprungligen parkeringsnormen 0,25 höjts. Då utsläpp och buller från biltrafiken utgör det största miljöproblemet i Stockholms stad och eftersom bilpoolsverksamheten och kollektivtrafiken är väl utbyggd i området anser vi det vara viktigt att

parkeringsnormen i det fortsatta planerings- och genomförandearbetet hålls på den nivå som ursprungligen beslutades om.

Kommunstyrelsen delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår kommunfullmäktige besluta följande

1. Genomförande av exploatering i området Proppen omfattande investeringsutgifter om 175 mnkr och investeringsinkomster om 11 mnkr godkänns.
2. Investeringsutgifterna och investeringsinkomsterna för år 2006 får rymmas inom marknämndens investeringsplan för 2006.
3. Investeringsutgifter och investeringsinkomster för efterföljande år får beaktas vid upprättande av kommande investeringsplaner.
4. Kapitaltjänstkostnader för marknämnden får beaktas i budgetarbetet för kommande år liksom driftkonsekvenser för trafiknämnden och Katarina-Sofia stadsdelsnämnd.
5. Protokollet i detta ärende förklaras omedelbart justerat.

Stockholm den 22 mars 2006

På kommunstyrelsens vägnar:
ANNIKA BILLSTRÖM

Leif Rönngren

Anette Otteborn

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

Särskilt uttalande gjordes av *Christopher Ödmann* (mp) med hänvisning till det särskilda uttalandet av (mp) i borgarrådsberedningen.

ÄRENDET

Marknämnden beslutade den 26 januari 2006 att godkänna kontorets förslag till beslut enligt följande.

Marknämnden godkänner för sin del investeringsutgifter om 175 mnkr och investeringsinkomster om 11 mnkr för genomförande av området Proppen och underställer beslutet kommunfullmäktige för godkännande.

Reservation anfördes av *Mikael Söderlund* (m), *Berthold Gustavsson* (m) och *Ulf Fridebäck* (fp) samt tjänstgörande ersättarna *Marianne Ahlgren* (fp), *Helena Bonnier* (m) och *Maurice Forslund* (kd) till förmån för eget förslag till beslut enligt följande.

Marknämnden föreslås besluta

- att delvis bifalla kontorets förslag till beslut samt
- att därutöver anföras följande:

För det första vill vi påminna om att vi redan från början ville ha permanenta studentbostäder tillsammans med vanliga bostäder i kv Proppen. Om så blivit fallet hade både studenterna och Stockholms stad sluppit de här långdragna problemen. Det är märkligt att problematiken inte lösts tidigare då kontoret visste om tidsbegränsningarna i planerna och evakueringarna från första början.

För det andra är det oerhört viktigt att man kompenserar det låga parkeringstalet i Hammarby Sjöstad som helhet när man nu går vidare i nästa etapp i området. Det behövs med andra ord ett högre parkeringstal än vad som är normalt.

Ledamoten Anna Wersäll (m) deltog inte i behandlingen av detta ärende.

Markkontorets tjänsteutlåtande, daterat den 9 januari 2006, har i huvudsak följande lydelse.

Sammanfattning

Detaljplanen för området Proppen möjliggör byggandet av ca 500 bostäder och en förskola för ca 80 barn. Detaljplanen vann laga kraft 2005-10-27 och byggstart av samtliga bostäder och förskola är planerad till fjärde kvartalet 2006. Första inflyttning sker preliminärt våren 2008.

Marknämnden har i beslut av 2005-09-01 och 2005-10-13 fattat delgenomförandebeslut avseende påbörjande av marksanering samt evakuering av på planområdet tillfälligt uppställda studentbostadsmoduler.

Enligt avtal mellan staden och SSSB (Stiftelsen Stockholms Studentbostäder) rörande omhändertagandet av de tillfälligt uppställda studentbostadsmodulerna har staden under hösten 2005 genomfört flytten av 282 moduler till Sickla i Nacka kommun. I enlighet med avtalet får återstående 228 moduler stå kvar uthyrda i Hammarby Sjöstad t o m 31 mars 2006 för att därefter flyttas på SSSB:s bekostnad alternativt säljas.

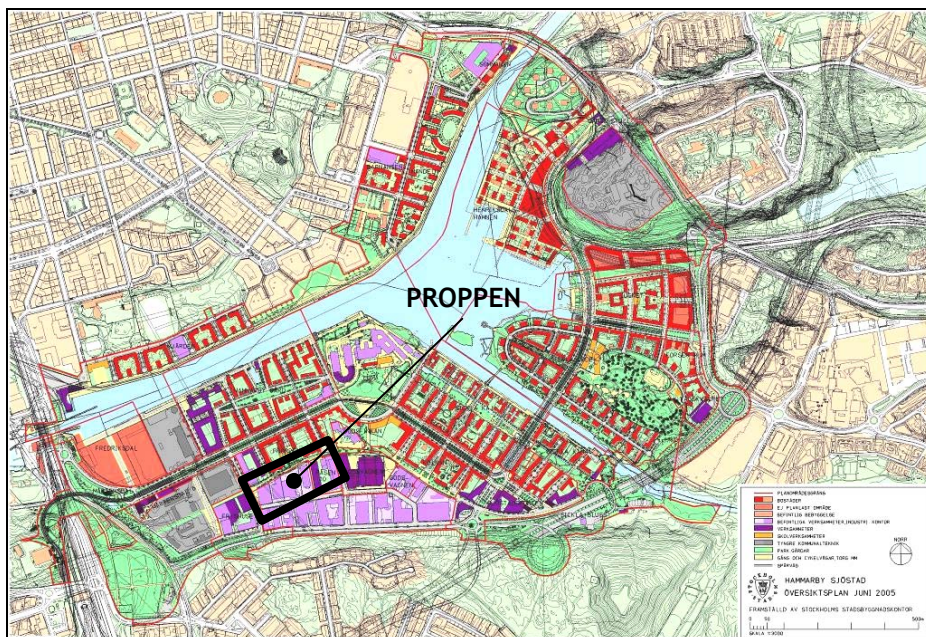
Den planerade byggstarten tidigt i fjärde kvartalet 2006 är avgörande för att hyresrättsbyggarna (Primula Byggnads AB och Familjebostäder) ska hinna erhålla statliga investeringsbidrag enligt 2005 års gällande regler. Det är därför viktigt att kommunfullmäktige fattar genomförandebeslut senast i mars månad så att entreprenader för stadens förberedande markarbetena kan upphandlas och genomföras enligt tidplan. Eventuella förseningar riskerar höjda hyresnivåer och att inflyttningen av bostäder och förskola försenas.

Detta genomförandebeslut omfattar samtliga utgifter för området Proppen. Kontoret bedömer att genomförandet av detaljplanen kommer att innebära utgifter (i löpande prisnivå) om 175 mnkr inkl. tidigare nedlagda utgifter om 69 mnkr samt inkomster om ca 11 mnkr, vilket innebär ett underskott om ca 35 tkr/ekvivalent lägenhet. Enligt nuvärdeskalkylen i löpande prisnivå, som omfattar stadens investeringsutgifter fr o m 2006 för totalt ca 106 mnkr, uppgår nettonuvärdet för denna investering till 6,5 mnkr, vilket motsvarar ca 13 tkr/ekvivalent lägenhet.

Underskottet om 35 tkr/ekvivalent lägenhet ska jämföras med i medeltal 100 tkr/ekvivalent lägenhet för Hammarby Sjöstad som helhet.

Bakgrund

Detaljplan Proppen (Dnr 2004-00503-54) ingår i programmet för Hammarby Sjöstad och har sin grund i det fördjupade översiktsplanarbetet "Hammarby Sjöstad – Program för detaljplaneläggning augusti 1996".



Översiktsplan för Hammarby Sjöstad.

Detaljplanen berör totalt sju fastigheter inom Stockholms kommun varav fyra innehas med äganderätt av Stockholms kommun och resterande tre av fastighetsbolag och enskilda. Planområdet begränsas av Textilgatan i väster, Hammarby allé i norr och Heliosgatan i öster. Söder om planområdet ligger Hammarby Sjöstads företagsområde.

Inom området har industrier i form av kontor, lager och verkstäder haft verksamheter fram till slutet av 90-talet då staden inför planeringen av Hammarby Sjöstad förvärvade fastigheter i området vars bebyggelse senare revs. I början av 2000-talet uppförde SSSB inom nuvarande kv Redaren och kv Sjöfarten, med stöd av ett tillfälligt 5-årigt bygglov, 510 student-bostadsmoduler.

Tidigare beslut

Följande viktiga beslut har hittills fattats i ärendet:

1996-04-25	GFK	Förvärv av fastigheten Proppen 3
1996-09-05	SBN	Fördjupad översiktsplan för Hammarby Sjöstad.
2003-12-09	GFN	Markanvisning, se nedan
2004-12-14	GFN	Planförslag. Remissvar.
2005-09-01	MN	Delgenomförandebeslut, se nedan
2005-10-13	MN	Komplettering av delgenomförandebeslut, se nedan

2003-12-09 Markanvisning inom planområdet till fyra byggherrar. Inom kvarteret Redaren ska HSB Bostad AB uppföra ca 100 bostadsrätter med inriktning mot ungdomar och Primula Byggnads AB ska uppföra ca 100 hyresrätter med en konkurrens-

kraftig hyressättning. Inom kvarteret Sjöfarten ska AB Borätt uppföra ca 100 bostadsrätter och Familjebostäder ca 100 hyresrätter där hälften av lägenheterna utgör ett kollektivhusboende. Primula Byggnads AB ska därtill uppföra en förskola för ca 80 barn.

I kvarteret Proppen avser Einar Mattsson att på egen mark uppföra ca 80-100 bostadsrätter med byggstart fjärde kvartalet 2006.

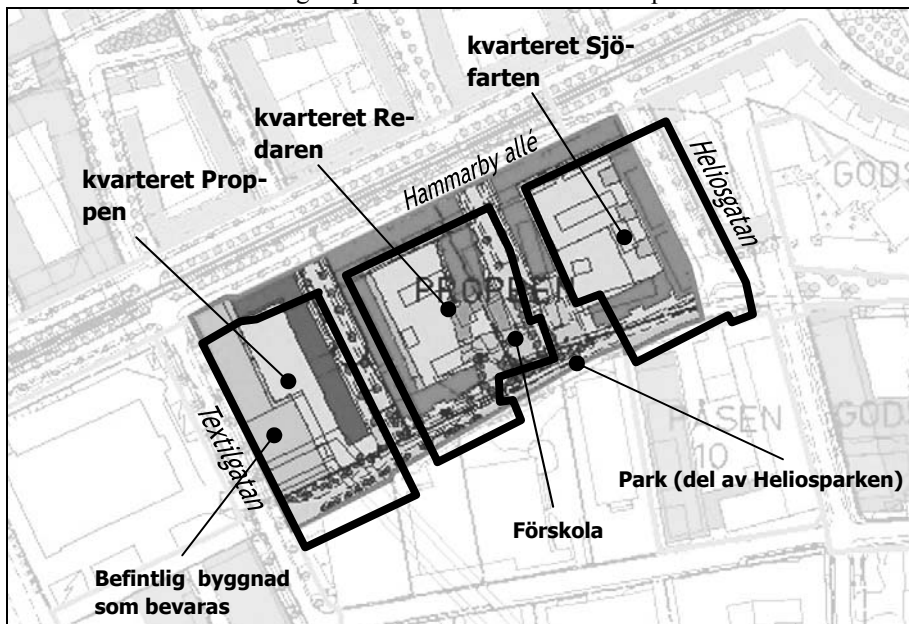
2005-09-01 *Delgenomförandebeslut* omfattande investeringsutgifter om 30 mnkr; varav 20 mnkr för den nu genomförda flytten av 282 studentbostads-moduler till Sickla samt 10 mnkr för att påbörja marksanering.

2005-10-13 *Komplettering av delgenomförandebeslut* som innebar att kontoret och SSSB delar lika en förlust vid en eventuell försäljning av de återstående 228 studentbostadsmodulerna. Ansvarsfördelningen anses rimlig då staden ej kunnat anvisa en tomt för alla studentbostäder.

Beskrivning av projektet

I stadsbyggnadskontorets tjänsteutlåtande till stadsbyggnadsnämnden 2005-05-09 inför utställningen redogörs utförligt för detaljplanens utformning. Planhandlingar kan erhållas från marcus.nordlund@mk.stockholm.se.

Detaljplanen för Proppen m m möjliggör nyproduktion av främst bostäder. I bottenvåning mot Hammarby allé planeras butiks- eller verksamhetslokaler. I det västra kvarteret finns en befintlig byggnad som bevaras. I planområdets centrala del planeras en förskola i nära anslutning till parken som också får en lekpark.



Totalt innehåller detaljplanen ca 50 850 kvm ljus bruttototalarea (BTA) byggrätt fördelat över tre kvarter enligt nedanstående tabell.

Byggrätt (BTA)	Befintligt (BTA)	
Kv. Proppen ¹	8 000 m ² bostäder+2000 m ² lokaler	10 000 m ²
Kv. Redaren	20 000 m ² bostäder+850 m ² förskola	0 m ²
Kv. Sjöfarten	20 000 m ² bostäder	0 m ²
Summa	50 850 m ² bostäder, lokaler, förskola	

Planområdet innehåller ca 510 st ekvivalenta lägenheter². Antalet projekterade bostadslägenheter är i dagsläget ca 520 st. Det stora antalet lägenheter i förhållande till kvarterens bruttototalarea beror på att husprojekten har relativt många smålägenheter.

Planområdet omfattar en yta om ca 2,7 ha. Exploateringstalet ca 3,0 är i paritet med Lugnet, vilket i Hammarby Sjästad bara överträffas av Hammarby Gård med ca 3,2.

De tillfälliga studentbostäderna

I kontorets tjänsteutlåtanden till marknämnden den 2005-09-01 och 2005-10-13 redogör kontoret för dess och SSSB:s arbete med att finna ny mark åt de 510 modulerna samt utformningen av det avtal som idag ligger till grund för kontorets och SSSB:s samarbete kring omhändertagandet av de tillfälliga studentbostäderna. Arbetet innebär i korthet följande.

SSSB erhöll 2005-09-06 med kontorets hjälp bygglov för 282 student-bostäder i Sickla. Bygglovet är tillfälligt och givet för en period om sju år och måste därefter omprövas inför en eventuell förlängning. Kontoret har genomfört och bekostat flytten till Sickla. Flytten har genomförts på fyra månader med inflyttning i januari 2006.

De återstående 228 modulerna har fått förlängd uppställningstid i Hammarby Sjästad och kan stå kvar uthyrda t o m 2006-03-31. Därefter kan modulerna komma att flyttas på SSSB's bekostnad alternativt säljas enligt avtalet mellan Staden och SSSB. Samtliga 510 studentbostadsmoduler ska enligt avtalet mellan parterna vara flyttade från planområdet senast i maj 2006.

¹ Kvarteret Proppen är privatägt. HUSAB Hus i Stockholm AB sålde under 2005 kvarteret Proppen till Einar Mattsson och LjungbergGruppen. Köparnas avsikt är att successivt avyttra den störande verksamheten i den befintliga byggnaden inom kvarteret och därmed utnyttja möjligheten att uppföra bostäder inom kvarteret.

² Med ekvivalent lägenhet avses den sammanlagt tillkommande ytan (BTA) för bostäder, kommersiella lokaler etc. dividerat med 100 (en lägenhet motsvarar 100 m² BTA).

Genomförande och tidplan

För kontorets del innebär genomförandet av detaljplanen att erforderliga avtal tecknas, projektering av allmän plats, evakueringar, sanering av mark, byggande av gator och parker samt samordning av samtliga aktiviteter inom och i anslutning till planområdet.

Byggherrarnas husproduktion kommer att kräva samordning. Särskild vikt läggs och kommer att läggas vid samordning av tidplaner, trafik, logistik, etableringar m m.

Innan byggherrarna tillträder sina tomter ska marken saneras från föroreningar och rivningsrester i erforderlig omfattning och arbetsgator byggas. Finplanering av park och gata påbörjas före första inflyttning.

Tidplan

282 studentbostäder flyttas från kv Sjöfarten	kvartal 4, 2005
Genomförandebeslut MN	januari 2006
Genomförandebeslut KF	kvartal 1, 2006
228 studentbostäder flyttas från kv Redaren	kvartal 2, 2006
Marksanering, anläggande av arbetsgator	kvartal 2-3, 2006
Fastighetsbildning/bygglov	kvartal 2-3, 2006
Byggstart (samtliga byggherrar)	kvartal 4, 2006
Finplanering park & gator	2007-2009
Start inflyttning	våren 2008

Följande viktiga avtal kommer att upprättas inför genomförandet:

1. Överenskommelse om exploatering mellan staden och respektive byggherre som ska erhålla tomträtt (HSB, Primula Byggnads AB, AB Borätt och Familjebostäder).
2. Samarbetsavtal med ledningsägare bl a Stockholm Vatten.

Ekonomi

Nedan redovisas de ekonomiska förutsättningarna för projektet, dels med en exploateringskalkyl, dels med de budgetmässiga konsekvenserna. Mark-nämnden har såsom tidigare redovisats i tidigare beslut godkänt delgenom-förandebeslut för projektet. I kalkylerna nedan inkluderas dessa utgifter.

Exploateringskalkyl

Exploateringskalkylen redovisar hela projektet i dagens prisnivå (2006).

Utgifter (-)	(tkr)
Markförvärv	- 26 000
Utredning och projektering	- 6 500
Evakuering och rivning	- 56 000
Sanering	- 19 000
Övrigt kvartersmark	- 13 500

Anläggningar allmänplatsmark	- 34 000
Reserver och övrigt	- 27 000
Summa utgifter	- 182 000
Inkomster	
Avgäldsunderlag	153 000
Övrigt	11 500
Summa inkomster	164 500
Sammanställning	
Resultat (tkr)	- 17 500
Resultat per ekvivalent lägenhet	- 35 tkr/ekv, lgh
Markanläggningskostnad per ekvivalent lägenhet	108 tkr/ekv, lgh
Exploateringsgrad	Ca 3,0

De sammanlagda utgifterna beräknas till ca 182 mnkr, varav ca 76 mnkr är upparbetat. De upparbetade utgifterna innehåller ett markförvärv (26 mnkr) från år 1996, rivning (ca 20 mnkr) av bebyggelsen på den förvärvade fastigheten och hittills nedlagda utgifter (ca 14 mnkr) för flytten av hälften av studentbostäderna till Sickla. De upparbetade utgifterna innehåller även utgifter för utredning, projektering samt sanering och omhändertagande av markföreningar m m inför etableringen av de tillfälliga studentbostäderna. Kommande utgifter (2006 – 2009) beräknas till 106 mnkr och omfattar åtaganden för anläggningsarbeten för gator och parker, marksanering samt evakuering av studentbostadsmoduler.

De redovisade utgifterna i delgenomförandebeslutet av 2005-09-01 omfattade totalt ca 143 mnkr jämfört med de nu redovisade ca 182 mnkr. Höjningen beror på en rad faktorer. Reserven har ökats från ca 7 till 22 mnkr (vilket motsvarar ca 25 % av kommande utgifter) framförallt för att kontoret uppvärderat sannolikheten att marksaneringen kommer öka i omfattning samt att kontoret minskat den generella prisuppräknings- och kompenserat detta med ökade reserver. Vidare ingår eventuella merkostnader för studentbostäderna i enlighet med delgenomförandebeslutet av 2005-10-13. Mer tillförlitliga kalkylunderlag för stadens anläggningsarbeten har utarbetats vilket inneburit bl a en uppräknings av mängden bergschakt.

Stadens mark upplåts med tomträtt. Inkomsterna beräknas till ca 164,5 mnkr, varav ca 153,0 mnkr utgörs av det markvärde (avgäldsunderlag) som skapas genom planläggningen och ca 11,5 mnkr utgörs av arrenden samt ersättningar från byggherrar och ledningsägare.

Enligt exploateringskalkylen ger inkomster minus utgifter ett netto om ca - 17,7 mnkr, vilket motsvarar ett underskott om ca 35 tkr/ekvivalent lägenhet.

Kommunstyrelsen beslutade 2005-10-26 om delvis ändrade regler i syfte att förbättra styrningen av stadens investeringsverksamhet. Detta innebär bl a att det ekonomiska nuvärdet av aktuella investeringar som avses genomföras ska beräknas och

redovisas till kommunfullmäktige i anslutning till genomförandebeslut över 50 mnkr och inriktningsbeslut över 300 mnkr. Kontoret har upprättat en nuvärdeskalkyl med utgångspunkt i förväntade investeringsutgifter fr o m 2006, totalt ca 106 mnkr (bilaga 1). Nettonuvärdet 2006 av denna investering beräknas till 6,5 mnkr, vilket motsvarar 13 tkr/ekvivalent lägenhet.

Underskottet om 35 tkr/ekvivalent lägenhet ska jämföras med i medeltal 100 tkr/ekvivalent lägenhet för Hammarby Sjöstad som helhet.

Budgetkonsekvenser

Investeringsbudget

Investeringsutgifterna för genomförandet beräknas till ca 175 mnkr i löpande prisnivå med en beräknad prisökning om 2 % per år. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedan.

Mnkr	Ack.tom 2005	2006	2007	2008	2009	Senare	Totalt
Utgifter (-)	- 69	- 58	- 19	- 15	- 14	0	- 175
Inkomster (exkl. försäljning)	5	3	3	0	0	0	11
Nettoutgift (-) /- inkomst	- 64	- 55	- 16	- 15	- 14	0	- 164
Försäljningsin- komst	0	0	0	0	0	0	0

Stadens utgifter för exploateringen finansieras via marknämndens investeringsbudget. Medel för 2005 och 2006 finns upptagna i nämndens budget för respektive år. Kontoret bedömer att återstående utgifter kommer att kunna inarbetas i kontorets förslag till budget för 2007 samt inriktning 2008 och 2009.

Driftbudget för hela projektet

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens ansvarsområde beräknas efter genomförandet uppgå till ca 400 tkr per år. För Katarina Sofia stadsdelsnämnd beräknas drift- och underhållskostnaderna uppgå till ca 400 tkr per år. Kapital-kostnaderna³ beräknas uppgå till ca 9 600 tkr per år och intäkterna för tomträttsavgälder beräknas till ca 5 700 tkr per år.

³ Kapitalkostnaderna (ränta på markanläggning) minskar successivt åren framöver i takt med avskrivningen

Kostnad/intäkt	tkr/år
Drift och underhåll Tn (-)	- 400
Kapitalkostnad	
-ränta (-)	- 7 700
-avskrivning (-)	- 1 900
Tomträttsavgäld	5 700
Drift och underhåll Sdn (-)	- 400

Analys och konsekvenser

Ekonomiska konsekvenser av bedömda risker

Kontoret har genomfört ett riskseminarium med syfte att identifiera faktorer som kan påverka projektekonomi för stadens del.

Marksaneringen och omfattningen av denna kan anses vara den enskilt största tekniska riskfaktorn för projektekonomi. Kontoret har genomfört provtagningar för att bättre kunna värdera omfattningen av den kommande marksaneringen. Vis av erfarenhet är det ändå svårt att skapa en klar bild av sådant som döljer sig under mark. Förutom markföroreningar (oljor, metaller o s v) finns dessutom gamla husgrunder och andra rivningsrester i marken vilket ytterligare komplicerar bedömningen av omfattningen av entreprenadarbetena.

Kontoret har värderat vad ”konjunkturrisken” utgör för projektekonomi och har gjort bedömningen att påverkan bör vara relativt begränsad. Proppen innehåller i princip inga tyngre anläggningar och konstruktioner (kajer, påldäck o s v) i allmän plats som t ex Hammarby Gård och Lugnet där råvarupriserna får stor betydelse. I Proppen är det snarare konkurrensen om entreprenörer och arbetskraft som kan påverka projektekonomi i form av höga anbud på t ex marksanering.

Genomförandebeslutet innehåller en reserv om ca 22 mnkr vilket motsvarar ca 25 % av utgifterna för perioden 2006-2009. Reserven är utformad för att inrymma de ekonomiska konsekvenserna av identifierade risker som t ex marksanering och konjunktur innebär.

Andra konsekvenser av bedömda risker

Marksanering är tidsmässigt svårbedömda arbeten som ytterligare kompliceras av den stora mängd rivningsrester och skrot som kan finnas i området. Kontoret har gjort bedömningen att marksaneringen hinner utföras om tidplanen enligt ovan kan följas.

Miljökonsekvenser av projektets genomförande

Av miljökonsekvensbeskrivningen framgår att de väsentligaste miljöfrågorna är markföroreningar och buller. Markföroreningar kommer att omhändertas och miljömål för hantering av förorenad mark tillgodoses därmed. Planområdet är utsatt för buller från trafiken på omkringliggande gator och företagsområdet söder om planområdet och

bebyggelsen har av den anledningen planerats på ett sådant sätt att samtliga lägenheter har en tyst sida.

Andra konsekvenser av projektets genomförande

Drygt hälften av de tillfälligt uppställda studentbostäderna har flyttats en dryg kilometer till en ny plats i Sickla med god tillgång till kollektivtrafik, service och natur-/rekreationsområden. De återstående studentbostäderna kommer att flyttas eller säljas under våren 2006. De studenter som har sitt boende i de återstående studentbostäderna är informerade om den nära stundande avflyttningen och har tack vare att SSSB låtit dem stå kvar i den interna byteskön bättre chanser att finna nytt boende i SSSB's bostadsbestånd.

Barnkullarna i stadsdelen är stora och sätter tryck på barnomsorgen i området. I Proppen tillkommer en förskola som stadsdelsförvaltningen har för avsikt att driva. Detaljplanen gör det möjligt att konvertera förskolan till kontor/verksamhetslokaler om/när behovet av förskolor minskar.

En sociotopstudie som kontoret låtit göra påvisade ett behov av lektytor i Hammarby Sjöstad. Den blivande parken får i Proppen dels en lekpark nära den förskola som byggs i kvarteret Redaren dels en lugnare plats med planteringar, bänkar och pergolor.

Markkontorets förslag

Detaljplanen för Proppen är en del av utbyggnaden av Hammarby Sjöstad. Planens genomförande medför att stadens mål om att nya bostäder ska tillkomma på redan exploaterad mark uppfylls när det gamla hamn- och industriområdet omvandlas till ett bostadsområde med lokaler för kulturella och kommersiella verksamheter samt park.

Enligt exploateringskalkylen ger inkomster minus utgifter ett netto om ca - 17,7 mnkr, vilket motsvarar ett underskott om ca 35 000 kr/ekvivalent lägenhet. Enligt nuvärdeskalkylen i löpande prisnivå, som omfattar stadens investeringsutgifter fr o m 2006 för totalt ca 106 mnkr, uppgår nettonuvärdet för denna investering till 6,5 mnkr, vilket motsvarar ca 13 tkr/ekvivalent lägenhet. Underskottet om 35 tkr/ekvivalent lägenhet ska jämföras med i medeltal 100 tkr/ekvivalent lägenhet för Hammarby Sjöstad som helhet. Kontoret föreslår att nämnden godkänner investeringsutgifter om 175 mnkr och investeringsinkomster om 11 mnkr samt fattar genomförandebeslut om projektet. Då investeringsutgifterna överstiger 50 mnkr ska ärendet slutligt avgöras av kommunfullmäktige.

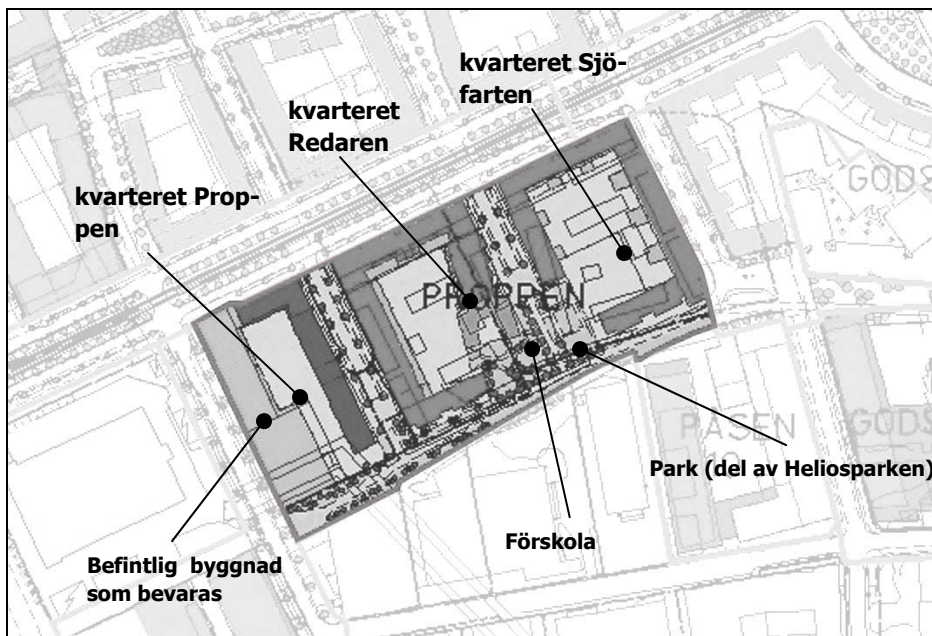
REMISSER

Ärendet har remitterats till stadsledningskontoret.

Stadsledningskontorets tjänsteutlåtande, daterat den 22 februari 2006, har i huvudsak följande lydelse.

Ärendet

Marken inom planområdet ägs huvudsakligen av Stockholms stad. Fem fastigheter inom de båda kvarteren Redaren och Sjöfarten ska upplåtas av staden med tomträtt. Fastigheten inom kvarteret Proppen är privatägd. Av de tillfälligt uppställda studentbostadsmodulerna har 282 flyttats till Sickla. Resten ska evakueras senast i maj 2006 genom flyttning, alternativt försäljning.



Markanvisning har skett till fyra byggherrar. Inom kv. Redaren ska HSB Bostad uppföra ca 100 bostadsrätter och Primula Byggnads AB ska uppföra ca 100 hyresrätter och en förskola för 80 barn. Inom kv. Sjöfarten ska AB Borätt uppföra ca 100 bostadsrätter och Familjebostäder ca 100 hyresrätter, varav ca hälften utgör kollektivhusboende.

För den privatägda fastigheten finns nya ägare som planerar avveckla störande verksamhet i befintlig byggnad för att möjliggöra uppförande av ca 100 bostäder inom kvarteret Proppen. Befintlig byggnad avses användas för annan verksamhet än bostäder och utgöra en skärm mot fjärrvärmeverket i angränsande kvarter.

I området svarar staden för anläggning av gator och en mindre park, rivning och marksanering samt evakuering av studentbostadsmodulerna. I ärendet belyses ekonomin i projektet och konsekvenser för miljön i området samt beskrivs risker och osäkerhetsfaktorer.

Ärendets beredning

Marknämnden (MN) har den 26 januari 2006 för sin del godkänt genomförande av exploatering i Proppenområdet, omfattande investeringsutgifter om 175 mnkr och investeringsinkomster om 11 mnkr samt har underställt beslutet kommunfullmäktige för godkännande.

Ärendet har remitterats till stadsledningskontoret. Inom stadsledningskontoret har ärendet beretts av ekonomiavdelningen i samråd med infrastrukturavdelningen.

Stadsledningskontorets synpunkter

Beslut och beslutsunderlag

Proppenområdet har redovisats i gatu- och fastighetsnämnden (GFN) ett flertal gånger - såväl i lägesredovisningar för hela Hammarby Sjöstad som i separata ärenden. MN har fattat flera delgenomförandebeslut om flyttning och eventuell försäljning av studentbostadsmodulerna.

GFN gjorde i december 2003 markanvisning till de fyra byggherrarna. Stadsledningskontoret anser att nämnden senast i samband med markanvisningen borde ha fattat ett inriktningsbeslut, utifrån ett beslutsunderlag som utformats enligt gällande anvisningar för investeringar av strategisk vikt.

I det nu aktuella ärendet om genomförandebeslut beaktas dessa anvisningar på ett bra sätt. Den nuvärdeskalkyl (se vidare nedan) som bifogats ärendet vid nämndens behandling har upprättats i samråd mellan markkontoret och stadsledningskontoret.

Om områdets förutsättningar och alternativa lösningar

Proppenområdet är relativt avgränsat och medför inte några nya stora kommunala gatuinvesteringar o. dyl. Markkontoret har på fråga redogjort för vilka alternativa lösningar som har studerats. De alternativa utformningar av området som skulle kunna påverka ekonomin i projektet i nämnvärd utsträckning handlar endera om höjd exploatering eller motsatsen – att behålla studentmodulerna, d.v.s. en låg trähusbebyggelse. Antagen detaljplan tillåter emellertid ej någon ökad exploatering. Stadsledningskontoret delar markkontorets bedömning att det sistnämnda alternativet inte är någon bra lösning.

Ekonomiskt resultat

De totala investeringsutgifterna beräknas till totalt ca 175 mnkr. Därav har t.o.m. 2005 nedlagts ca 69 mnkr, varav 23 mnkr för markförvärv och resten för framförallt rivning och marksanering.

Efter avdrag för ersättningar från byggherrar för åtgärder inom kvartersmark om sammanlagt ca 6 mnkr och övriga inkomster om 4 mnkr beräknas nettoinvesteringsutgifterna till ca 164 mnkr. Tomträttsavgälder från bostadsrätts- och hyresrättslägenheter

samt upplåtelsen för förskolelokalen beräknas successivt öka och inbringa ca 4-6 mnkr per år.

Driftkostnaderna beräknas för Katarina-Sofia stadsdelsnämnd (renhållning, vinterväghållning och parkskötsel) till ca 0,4 mnkr per år fr.o.m. 2009 samt för trafiknämndens (TN) del till ca 0,2 mnkr per år fr.o.m. 2008 och till ca 0,5 mnkr per år efter 2011. Kapitalkostnaderna beräknas som högst uppgå till ca 9 mnkr per år (2009) men därefter successivt sjunka.

Nettonuvärdet av utgifter/inkomster (inklusive driftkostnader och tomträtsavgifter) fr.o.m. 2006 har i ärendet till MN angetts till +6,5 mnkr. Vid stadsledningskontorets kontroll har det emellertid visat sig att uppgiften bör justeras till + 0,7 mnkr. Det framräknade nettonuvärdet motsvarar ca +1 tkr per ekvivalent lägenhet jämfört med + 13 tkr per lägenhet i exploateringsunderskott som redovisats i ärendet till MN.

Ett annat nyckeltal är exploateringsutgifter (netto) per ekvivalent lägenhet och för Proppen beräknas detta värde till ca 35 tkr. Enligt uppgift brukar detta värde ligga på mellan 400-500 tkr i innerstaden. Att Proppenområdet hamnar så lågt kan förklaras av att området är relativt litet och att exploateringsekonomin inte belastats med några stora kringliggande investeringar.

Stadsledningskontoret har gjort några alternativa beräkningar för Proppenområdet vid olika scenarior. Ifall hyresrättsfastigheterna på grund av pågående rättsprövning ska upplåtas till samma villkor som bostadsrättsfastigheterna kan detta medföra en förbättring av nuvärdet med ca 40 mnkr alternativt en försämring med ca 40 mnkr, beroende på vilka villkor som kommer att gälla.

Stadsledningskontoret konstaterar att den planerade investeringen har ett relativt gott ekonomiskt utfall jämfört med flera andra exploateringsområden i Hammarby Sjöstad. Dessutom noteras att exploateringsutgifter och inkomster beräknas kunna inrymmas i marknämndens budget för 2006 samt inarbetas i marknämndens förslag till budget för kommande år.

Risker och osäkerhetsfaktorer

I markkontorets tjänsteutlåtande påvisas flera risker och osäkerhetsmoment som bör beaktas.

Problem med **tekniska förutsättningar** kan t.ex. uppkomma i form av extraordinära kostnader för markrening och schakt. Stadsledningskontoret anser därför att det är befogat att markkontoret lagt in en reserv om ca 22 mnkr oidentifierade risker.

Oklarheter i de **ekonomiska förutsättningarna** kan bl.a. vara osäkerheten om kostnadsutvecklingen inom anläggningsmarknaden p.g.a. överhettad byggkonjunktur. Ovan nämnd reserv har beräknats för att även täcka sådana förändringar.

Osäkerheten i **tidsplanen** skulle kunna handla om risken för att exploateringen försenas om studentbostadsmodulerna inte evakueras i tid. Stadsledningskontoret har dock erfarenhet att avtalet med SSSB tydligt reglerar att bostadsmodulerna kommer att tas bort i tid – endera genom flyttning till ett annat område eller försäljning för annat ändamål.

I detta komprimerade exploateringsområde finns många inblandade aktörer och mycket lite plats för etableringsområden. Det är därför viktigt att ha en god **organisation** och samordning av de fyra byggherrarnas anläggningsarbeten för att undvika dyra provisorier.

Såvitt stadsledningskontoret kan bedöma finns det en god beredskap och planering för att skydda sig mot osäkerhet och risker i exploateringen.

Samlad bedömning

Stadsledningskontoret anser att exploateringen i Proppenområdet är ett värdefullt tillskott i bostadsbyggandet och den har dessutom ett relativt fördelaktigt ekonomiskt resultat. Kontoret tillstyrker därför att kommunfullmäktige beslutar att investeringen får genomföras på sätt som framgår i detta ärende. Stadsledningskontoret förutsätter därvid att exploateringen finansieras i beslutad och kommande investeringsplaner för MN och att driftkonsekvenserna kommer att inrymmas i kommande budgetramar för TN respektive Katarina-Sofias stadsdelsnämnd.

Bilaga

Investeringskalkyl med nuvärdeberäkning för Proppenområdet