



Handläggare: Yussuf Hassen
Region Innerstad
Projekt Hammarby Sjöstad
Tel: 508 262 87
yussuf.hassen@gfk.stockholm.se

2003-09-08

Dnr 99-511-3800

Till
Gatu- och fastighetsnämnden

Genomförande av detaljplanen Hammarby Gård m m i Hammarby Sjöstad. Delgenomförandebeslut.

FÖRSLAG TILL BESLUT

1. Investeringsutgifter på 25 mnkr enligt detta utlåtande godkännes.
2. Gatu- och fastighetskontoret ges i uppdrag att vidta erforderliga åtgärder för projektering av förfrågningsunderlag för upphandling av kontorets anläggningsentreprenader, marksanering, rivning av befintliga byggnader m m inom detaljplan för Hammarby Gård i enlighet med detta utlåtande.

Olle Zetterberg

Göran Gahm

Lars Fränne

SAMMANFATTNING

Detaljplanen för Hammarby Gård innehåller ca 1050 nya lägenheter och ca 45.000 m² nya kontors- butik- och lokalytor. Planen beräknas antagas av KF 2003-09-22. Under samrådet om detaljplanen framfördes synpunkter från Fortum om att planförslaget tillät nya bostäder alltför nära Hammarbyverkets fjärrvärmeproduktionsanläggning. Med anledning av synpunkterna har planförslaget ändrats så att bostäderna fick en större skyddszon till Hammarbyverket.

Enligt aktuell tidplan skall projektering, marksanering, rivning av byggnader m m i området starta under *4:e kvartalet år 2003* för att möjliggöra en byggstart för kontorets anläggningsarbeten *våren 2004*. Investeringsutgifterna i detta delgenomförandebeslut, som omfattar enbart kostnader i sam-

band med projektering, sanering, rivning av befintliga m m byggnader har uppskattats till 25 mnkr.

Kontoret avser att återkomma med förslag till genomförande för hela Hammarby Gård i slutet av 2003.

UTLÅTANDE

Bakgrund

I Södra Hammarbyhamnen pågår för fullt utbyggnaden av Hammarby Sjöstad. Hammarby Gård är nästa stora detaljplan för bostäder inom Sjöstaden. Marken ägs delvis av staden delvis av Wihlborgs. Staden och Wihlborgs har träffat ett samarbetsavtal avseende exploatering av området. Detaljplanen har godkänts av stadsbyggnadsnämnden och avses tas upp i KF 2003-09-22. Under samrådet om detaljplanen framfördes synpunkter från Fortum om att förslaget tillät nya bostäder alltför nära Hammarbyverket. Med anledning av synpunkter har planförslaget ändrats så att bostäderna fick en större skyddszon till Hammarbyverket. Planförslaget beaktar inte enbart de nuvarande driftförhållandena utan också tänkbara utbyggnadsalternativ för Hammarbyverket.

Tidigare beslut

Stadsbyggnadsnämnden godkände 2003-05-16 detaljplanen för Hammarby Gård.

Beslut i gatu- och fastighetsnämnden och KF 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

Staden har anvisat mark till fyra byggherrar; SKB, Riksbyggen, Veidekke och Byggnadsfirman Erik Wallin AB. Wihlborgs har hittills inlett samarbete med HSB, Folkhem och PEAB.

Beskrivning av projektet

Planförslaget innehåller ca 1050 nya lägenheter och ca 45.000 m² kontors-, butik och lokalytor. Förslaget möjliggör anläggande av nytt parkområde med koppling till ny vattenanläggning ”dockan” och kaj med strandpromenad samt erforderligt gatunät.

Genomförande och tidplan för hela Hammarby Gård

För Gfk innebär genomförande av detaljplanen dels att erforderliga avtal tecknas, dels projektering och utförande av marksanering, gator och kajer dels samordning av samtliga aktiviteter i anslutning till planoområdet.

Tider för kontorets arbete

Projektering, marksanering m m	1/10 2003 – 31/12 2003
Arbetsgator och ledningar	1/4 2004 -- 31/8 2005
Kajer	1/4 2004 -- 31/5 2005
”Docka”, bro m m	1/4 2004 -- 31/5 2005

Starttider för byggherrarnas husproduktion är mellan 1/10 2004 till 1/6 2005. Inflyttning beräknas ske mellan 2006 och 2008.

Enligt ovanstående tidplan skall projektering, marksanering och rivning av befintlig byggnader m m i området starta *hösten 2003* för att möjliggöra en byggstart för kontorets anläggningsarbeten *våren 2004* samt byggherrarnas husproduktion *hösten 2004*.

Projektering

Gfk har projekterat en systemhandling för planområdet. Syftet med systemhandlingen är bl a att den ska utgöra underlag för fastställande av projektbudget. Nu planeras en förädling av systemhandlingen till ett fullständigt förfrågningsunderlag för upphandling av kontorets anläggningsarbeten. Dessa arbeten inkluderar, utöver sedvanliga arbetsgator och ledningar, tunga konstruktioner i form av kajer, ”dockan” och en bro. Projekteringen ska börja under oktober för att möjliggöra produktionsstart för Gfks arbeten under våren 2003.

Markföroreningar

En miljöteknisk markundersökning inom området har genomförts under 2002. Syftet med undersökningen är att ge en generell bild av förekomst och typ av eventuella förekommande föroreningar i mark och grundvatten inom området.

Resultaten av labanalyserna indikerar ett tämligen rent område beträffande såväl mark som grundvatten. Vid vissa delar av området har dock föroreningar påträffats. Åtkomsten för provtagning i mark och grundvatten har dock varit starkt begränsad av befintliga byggnader, befintliga ledningar i mark samt pågående verksamheter och biltrafik i området. Då nuvarande verksamheter flyttat från området och i samband med att befintliga byggnader rivs kommer kompletterande markundersökningar att göras för att kartlägga eventuella behov av marksanering.

Rivning av byggnader m m

I samband med överenskommelsen med Wihlborgs om Hammarby Gård överfördes befintliga byggnader och anläggningar inom området till staden. Ett stort parkeringshus som finns i området ska rivas och därmed friläggs en tomt för uppförande av ca 140 nya lägenheter. Dessutom ska Gfk riva av del av ett massivt betongdäck i nordöstra delen av området för att möjliggöra byggande av en ny gata enligt detaljplanen.

Gfk kommer dessutom att utföra diverse försvarsarbeten inkluderande bl a spont i ledningsanslutningar i Hammarby Allé, omkopplingar av va-ledningar, förstärkningsåtgärder utmed kajen längs Hammarby gård m m.

Åtgärdsförslag

Kontoret avser att *fullfölja projekteringsarbeten* för att möjliggöra produktionsstart av anläggningsarbeten under våren 2004.

Kontoret avser att *genomföra sanering* av dels de kvarter som staden behärskar och dels de områden som utgör allmän platsmark *under våren 2004* och sedan överlämna marken färdigsanerad till respektive byggherre utifrån de kvalitetskrav som gäller enligt de platsspecifika riktvärden som tagits fram för Södra Hammarbyhamnen. Parallellt med saneringsentreprenaden upphandlas en kontrollorganisation som kontinuerligt tar prover och övervakar att massorna hanteras på ett miljömässigt riktigt sätt.

Genomförandet av sanering går till på så sätt att marken delas in i ett rutnät. I varje ruta testar man förekomsten av markföroreningar. I de fall man finner föroreningar bestäms typen, föroreningsgraden och omfattningen. De förorenade massorna schaktas upp och körs bort till för behandling eller till deponi. Rena massor återanvänds.

Totalt rör det sig om ca 9 000 m³ massor som behöver hanteras som saneringsschakt.

Kontoret har tidigare genomfört en upphandling av rivningsarbeten inom Hammarby Gård och har fortfarande en option att fullfölja upphandlingen. Rivningsarbeten kommer att utföras under vintern 2003-2004.

Ekonomiska konsekvenser

Fortsatt projektering

Projekteringen avser framställande av förfrågningsunderlag för upphandling av tre stora anläggningsentreprenader som ska starta april 2004. Projektering omfattar dessutom diverse utredningar så som kompletterande geotek-

nik, markundersökningar m m. Kostnaderna för projekteringen har uppskattats till 7.5 mnkr.

Genomförande av sanering av mark & diverse försvarsarbeten m m

Av erfarenhet vet vi att det ligger en stor osäkerhet i en bedömning av kostnader för sanering. Efter en genomförd riskanalys har vi bedömt kostnaderna för saneringen och diverse försvarsarbeten till 12.5 mnkr. Detta inkluderar upprättande av handlingar, saneringsentreprenad, byggledning och kontrollorganisation.

Rivningar av befintliga byggnader

Rivningskostnaderna av befintliga byggnader och anläggningar uppskattas till 5 mnkr.

Medel för ovanstående arbeten ingår i gatu- och fastighetsnämndens verksamhetsprogram.

Hittills har ca 60 mnkr förbrukats för markförvärv, evakueringar, projektering m m därav 38 mnkr för markförvärv i enlighet med KFs beslut 1997-05-26.

Detaljplanen Hammarby gård

Markägarnas, staden och Wihlborgs, intäkter utgörs av det markvärde som skapas genom planläggning. Större delen av planområdet säljs men delar kommer att upplåtas med tomträtt. Markvärdet utgörs av köpeskillingar och det beräknade avgäldsunderlaget vid en framtida tomträttsupplåtelse. Markägarnas kostnader för iordningsställande av marken för bebyggelse utgörs av kostnader för utredning, projektering, sanering, omläggning av ledningar, kajupprustning, anläggande av docka, anläggning av lokalgator och cykelvägar, anslutningsavgifter, fastighetsbildning, grundläggningsbidrag samt parkanläggningar. Ansvar och kostnadsfördelning avses klargöras inom ramen för pågående förhandlingar mellan staden och Wihlborgs.

Risker

Genomförande av saneringsarbeten

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.

Detaljplanen Hammarby Gård

Detaljplanen för Hammarby Gård beräknas antagas av KF 2003-09-22. Under remisstiden framkom synpunkter från Fortum om att planförslaget medför nya bostäder alltför nära Hammarbyverket. Ett eventuellt överklagande av Fortum kan inledningsvis fördröja planen med 3-4 månader. Denna fördröjning bedöms i dagsläget inte äventyra ett genomförande av planen.

Slutsatser

Detaljplanen för Hammarby Gård förväntas bli antagen av KF 2003-09-22. Kontoret bedömer att det nu är lämpligt att färdigställa projekteringen, genomföra marksaneringen samt utföra erforderliga försvarsarbeten så att tidplanen för projektet hålls. Enligt upprättad tidplan ska dessa arbeten påbörjas under oktober 2003 för att möjliggöra en byggstart på kvartersmark senhösten 2004.

Detta delgenomförandebeslutet omfattar enbart kostnader i samband med projektering, marksanering, rivning av befintliga byggnader m m vilka har uppskattats till 25 mnkr. Kontoret avser att återkomma med förslag till genomförande av hela Hammarby Gård i slutet av 2003. Kontoret föreslår därför att projektering, marksanering samt rivning av byggnader m m inom detaljplanen för Hammarby Gård genomförs i enlighet med detta utlåtande.

SLUT