



Handläggare: Anna Haag  
Region Innerstad  
Projekt Hammarby Sjöstad  
Tel: 508 262 93  
Anna.haag@hammarbysjostad.stockholm.se

2002-01-23

Dnr 00-512-1850

Till  
Gatu- och fastighetsnämnden

### **Textilvägens utbyggnad i Hammarby Sjöstad, genomförandebeslut**

#### **FÖRSLAG TILL BESLUT**

1. Investeringsutgifter på 25 Mkr enligt detta utlåtande godkännes.
2. Gatu- och fastighetskontoret ges i uppdrag att vidta erforderliga åtgärder för genomförande av del av detaljplan för Fryshuset i enlighet med detta utlåtande.

Olle Zetterberg

Göran Gahm

Göran Träff

#### **SAMMANFATTNING**

Detaljplanen för Fryshuset är för nuvarande utställd och förväntas bli antagen av Stadsbyggnadsnämnden under mars 2002. Detaljplanen möjliggör uppförande av kontor på fastigheten Mårtensdal 3 som på sikt avses att säljas. Vidare syftar planen till att säkerställa Textilvägens sträckning, anläggandet av en cirkulationsplats vid korsningen Textilvägen/Hammarby Fabriksväg samt Fryshusets verksamhet (utbildning och idrott) i kvarteret.

Enligt tidplanen skall arbetet med Textilvägen starta vintern -01/-02. Ombyggnaden av vägen bör vara klar den 1:a september 2002 för då öppnas Hammarby Allé, Hammarby Sjöstads huvudgata. För att inte försena tidplanen bör ett genomförandebeslut för Textilvägen fattas senast i februari. Arbena med cirkulationsplatsen beräknas inte påbörjas förrän år 2004.

Kontoret avser att genomföra ombyggnaden av Textilvägen. Kostnaden för detta arbete och kostnaderna för hittills nedlagt arbete med att ta fram detaljplanen Fryshuset uppskattas till totalt 25 Mkr. Då en stor del av arbetena

i Textilvägen är påkallade av Stockholms Vattens ledningsomläggning (byte av ledningar i dåligt skick) så skall de ta en del av anläggningskostnaderna. Hur stor denna intäkt blir är idag oklart. Förhandling med Stockholm Vatten pågår.

Förslag till genomförande av resterande delar av detaljplanen Fryshuset återkommer kontoret med hösten 2002 eller våren 2003.

## **UTLÅTANDE**

### **Bakgrund**

I Södra Hammarbyhamnen pågår för fullt utbyggnaden av Hammarby Sjöstad. För fastigheterna Mårtensdal 3 och 7 mfl pågår arbete med att ta fram en ny detaljplan, Fryshuset. Detaljplanen är för närvarande utställd. Detaljplanen beräknas bli antagen av Stadsbyggnadsnämnden i mars 2002. Detaljplanen möjliggör uppförande av kontor på fastigheten Mårtensdal 3. Vidare syftar planen till att säkerställa Textilvägens sträckning, anläggandet av en cirkulationsplats vid korsningen Textilvägen/Hammarby Fabriksväg samt Fryshusets verksamhet (utbildning och idrott) i kvarteret. All mark inom området ägs av staden men fastigheten Mårtensdal 7 är upplåten med tomträtt till SISAB. Den nyligen ombildade fastigheten Mårtensdal 3 avses på sikt att säljas.

*Detaljplanekarta Fryshuset, Hammarby Sjöstad*

Parallellt med planarbetet har kontoret förberett ett genomförande av delar av detaljplanen. Enligt tidplanen skall arbetet med Textilvägen starta vintern -01/-02. Ombyggnaden av vägen måste vara klar den 1:a september 2002 för då öppnas Hammarby Allé, Hammarby Sjöstads huvudgata. För att inte försena tidplanen måste ett genomförandebeslut för Textilvägen fattas senast i februari. Arbetena med cirkulationsplatsen beräknas inte påbörjas förrän år 2004.

### **Åtgärdsförslag**

Textilvägen blir en av de nya entrégatoran till Hammarby Sjöstad. För att inrymma gångbanor, cykelkörfält samt kantstensparkering på båda sidor om körbanan breddas gatan i detaljplaneförslaget och därmed följs gatustandarden inom Hammarby Sjöstad. Med anledning av Hammarby Allés utbyggnad erfordras även en sänkning av Textilvägen.

#### *Teknisk beskrivning*

Textilvägen skall i samband med ombyggnaden både breddas och även på en viss sträcka sänkas. Den befintliga vägen skall breddas c:a 7m mot fastigheten Mårtensdal 2. Vägen måste sänkas c:a 60-70 cm i anslutning mot den blivande allén. Vägens sänkning innebär att samtliga idag befintliga ledningar på en sträcka av c:a 80 m måste förläggas djupare (från Hammarby Allé och söderut). Med anledning av den planerade ombyggnaden kommer Stockholm Vatten att bygga om sina ledningar ända upp till Virkesvägen och c:a 100 m in på den. (Arbetena kopplade till Stockholm Vattens ledningsomläggningar finansieras av dem själva men ingår i stadens investering enligt detta beslut).

### **Ekonomiska konsekvenser**

#### *Textilvägen*

Kostnaderna för hittills nedlagt arbete med att ta fram detaljplanen Fryshuset och föreslagna åtgärder enligt ovan och har uppskattats till totalt 25 Mkr, varav 5,8 Mkr har bokförts tom 2001. Detta inkluderar utredningar och undersökningar (gata, ledningssamordning, geoteknik, markmiljö, riskfrågor mm), marksanering (Fryshustomten), projektering, anläggningsarbeten och projekt- och byggledning.

Då en stor del av arbetena i Textilvägen är påkallade av Stockholms Vattens ledningsomläggning (byte av ledningar i dåligt skick) så skall de ta en del av anläggningskostnaderna. Hur stor denna intäkt blir är idag oklart. Förhandling med Stockholm Vatten pågår.

#### *Detaljplanen Fryshuset*

Stadens intäkter utgörs av det markvärde som skapas genom planläggningen. Såväl upplåtelse av mark med tomträtt som förvärv av mark med äganderätt är aktuell inom planområdet. Markvärdet utgörs av det beräknade avgäldsunderlaget vid en framtida tomträttsupplåtelse samt av priset vid försäljning. Priset vid en försäljning är osäkert eftersom det beror på vad marknaden är beredd att betala för byggrätten ifråga.

Stadens kostnader utgörs huvudsakligen av exploateringskostnader, vilket avser kostnader för utredning, projektering, fastighetsbildning mm samt kostnader för anläggande av gator och parker.

Ekonomiskt medför planförslaget exploateringskostnader (inkl. Textilvägen) om ca 150 Mkr. Intäkterna förväntas bli ca 120 Mkr. Sammanlagt ger detta ett underskott på ca 26 Mkr. Ekonomin måste dock ses i ett större sammanhang då gatorna och cirkulationsplatsen betjänar hela stadsdelen, men utgör en stor kostnadsandel i detta delprojekt.

I samband med detaljplanens remiss i nämnden redovisades de beräknade ekonomiska utfallen. Exploateringskostnaden förväntades då bli 126 Mkr och intäkten 120 Mkr. Det försämrade resultatet beror framförallt på att utgifterna för marksanering, flytt av anläggningar och ledningar och anläggande av gator beräknas bli högre än tidigare uppskattningar. Dessutom har utgifterna för bygglledning, projektledning och kontroll nu lagts till i större utsträckning.

Genomförande av resterande del av detaljplanen Fryshuset (i huvudsak cirkulationsplatsen vid Hammarby Fabriksväg/Textilvägen) beräknas ske under 2003-2004. Ett genomförandebeslut för detta kommer således att behövas hösten 2002 eller våren 2003.

### **Miljökonsekvenser**

Åtgärderna medför en uppenbar förbättring av miljön i området.

### **Risker**

#### *Textilvägen*

Risken för en större ekonomisk avvikelse är liten då vi fått in priser på de anläggningsarbeten som skall utföras. Däremot finns det en risk att tidplanen försenas pga att antagandet av detaljplanen kan förskjutas.

#### *Detaljplanen Fryshuset*

De största ekonomiska osäkerheterna att beakta vid genomförandet av detaljplanen är kostnader knutna till anläggandet av cirkulationsplatsen, saneringen av kontorstomten och intäkterna vid försäljningen av kontorsbyggrätten. Fördjupade utredningar och kalkyler kommer att tas fram för att precisera de ekonomiska konsekvenserna ytterligare inför kommande genomförandebeslut.

### **Slutsatser**

Enligt upprättad tidplan ska ombyggnaden av Textilvägen vara klar i september 2002 vilket förutsätter att arbetena kommer igång senast under februari månad. Kontoret föreslår därför att del av detaljplanen för Fryshuset (Textilvägen) genomförs i enlighet med detta utlåtande.

**SLUT**