



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

2002-03-21

Dnr 99-511-2864

Till
Gatu- och fastighetsnämnden

**Sanering av mark inom detaljplanen Sickla Park i Hammarby
Sjöstad. Genomförandebeslut.**

FÖRSLAG TILL BESLUT

1. Investeringsutgifter på 18 Mkr enligt detta utlåtande godkännes.
2. Gatu- och fastighetskontoret ges i uppdrag att vidta erforderliga åtgärder för genomförande av sanering av mark inom detaljplan för Sickla Park i enlighet med detta utlåtande.

Olle Zetterberg

Göran Gahm

Göran Träff

SAMMANFATTNING

Detaljplanen för Sickla Park kommer att ställas ut under maj månad och förväntas bli antagen av Stadsbyggnadsnämnden under augusti/september 2002. Detaljplanen möjliggör uppförande av bostäder och studentbostäder samt genomförandet av Båtbyggargatans anslutning till Hammarby Fabriksväg.

Efter samrådet sommaren 2001 beslutade Stadsbyggnadskontoret tillsammans med Gatu- och fastighetskontoret att lyfta ut kvarteret Vågskvalpet ur detaljplanen för Sickla Park. Anledningen till detta är att det i dagsläget inte finns möjlighet att genomföra detta kvarter enligt planförslaget. Planförslaget omfattar nu kvarteret Forsen och Sjön, ca 250 lägenheter, varav ca 130 studentbostäder.

S

Enligt tidplanen skall saneringsarbetena starta april/maj 2002 för att möjliggöra en byggstart senhösten/vintern 2002. Kontoret avser att genomföra sanering för hela planområdet och sedan överlämna marken färdigsanerad till respektive byggherre. Investeringsutgifterna, som omfattar enbart kostnader i samband med sanering, har uppskattats till 18 Mkr.

Kontoret avser att återkomma med förslag till genomförande av resterande delar av Sickla Park sommaren/hösten 2002.

UTLÅTANDE

Bakgrund

I Södra Hammarbyhamnen pågår för fullt utbyggnaden av Hammarby Sjöstad. För området mellan Båtbyggargatan, Hammarby Fabriksväg och Vävar Johans gata pågår arbete med att ta fram en ny detaljplan, Sickla Park. Efter samrådet sommaren 2001 beslutade Stadsbyggnadskontoret tillsammans med Gatu- och fastighetskontoret att lyfta ut kvarteret Vågskvalpet ur detaljplanen för Sickla Park. Anledningen till detta är att det i dagsläget inte finns möjlighet att genomföra detta kvarter enligt planförslaget. I samrådsförslaget innehöll kvarteret Vågskvalpet ca 100 lägenheter och ca 10 000 kvm ljus BTA för kontor, icke störande hantverk och industri.

Detaljplanen som nu går vidare, innehållande kvarteret Forsen och Sjön, planeras att ställas ut under maj månad och beräknas bli antagen av Stadsbyggnadsnämnden i augusti/september 2002. Planförslaget omfattar nu ca 250 lägenheter, varav ca 130 studentbostäder. All mark inom området ägs av staden.

Parallellt med planarbetet har kontoret förberett ett genomförande av detaljplanen. Enligt tidplanen skall byggstart på kvartersmark starta senhösten/vintern 2002. Innan dess skall anläggandet av ledningar och gator påbörjas. För att kunna genomföra utbyggnaden behöver marken saneras från föroreningar. Genomförandet av saneringsarbetena planeras starta april/maj 2002.

Markföroreningar

En miljöteknisk markundersökning inom området har genomförts under 2001. Undersökningen har utförts i syfte att bedöma saneringsbehovet och mängden förorenad jord.

Tidigare verksamheter inom området har medfört att marken är förorenad av polyaromatiska kolväten (PAH), metaller och olja. Föroreningssituationen är dock komplex med spridda föroreningar och inga sammanhängande områden med viss typ av massor. Området består av typisk sk "Stockholmsfyllning", vilket avser blandade fyllnadsmassor från olika håll av olika ursprung. Massorna är heterogena i sin sammansättning och det går därför inte att dela in området i rena och förorenade delområden.

Åtgärdsförslag

Kontoret avser att genomföra sanering av hela området under april-juni 2002 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. Vid stora mängder starkt förorenade PAH-massor kommer de renas vid någon av de planerade lokala behandlingsanläggningarna i Lyftkranen eller Husarviken. Miljödomstolen har tillstyrkt anläggningen och den tillåtlighetsprövas för närvarande av regeringen. Rena massor återanvänds.

Totalt rör det sig om ca 14 000 kubikmeter massor som behöver hanteras som saneringsschakt. Av dessa klassificeras ca 500 kubikmeter som klass 1, dvs kraven för känslig markanvändning, såsom bostäder och daghem, uppfylls. Vidare klassificeras ca 13 500 kubikmeter massor som klass 2 då kraven på mindre känslig markanvändning, såsom kontor, industri eller vägar, uppfylls, och resterande 350 kubikmeter massor har halter som överstiger kraven för mindre känslig markanvändning.

Samråd

Planerade saneringsåtgärder har anmälts till Miljöförvaltningen. Samråd med Miljöförvaltningen kommer att ske löpande under genomförandet samt en slutredovisning kommer att levereras.

Ekonomiska konsekvenser

Genomförande av sanering av mark

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 till 18 Mkr. Detta inkluderar upprättande av handlingar, saneringsentreprenad, byggledning och kontrollorganisation. Medel för detta ingår i Gat- och fastighetskontorets verksamhetsprogram.

Detaljplanen Sickla Park

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.

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

Planförslaget medför exploateringskostnader om ca 102 Mkr. Intäkterna förväntas bli ca 50 Mkr. Sammanlagt ger detta ett underskott på ca 52 Mkr. Det försämrade resultatet, i förhållande till tidigare redovisning (resultatet visade då på ett överskott på 50 milj), beror på dels att fortsatta utredningar har visat att geotekniken ställer höga krav på grundläggningen av gatorna, dels att kvarteret Vågskvalpet har lyfts bort (intäkterna från detta kvarter är inte med). De bedömda intäkterna från försäljning av marken inom

kvarteret Vågskvalpet kommer dock staden tillgodo i ett senare skede när man går vidare med genomförandet av det kvarteret. Detta medför att resultatet för Projekt Hammarby Sjöstad i sin helhet inte påverkas nämnvärt.

Miljökonsekvenser

Åtgärderna medför en uppenbar förbättring av miljön i området samt är en förutsättning för att kunna använda området i enlighet med den detaljplan som är under framtagande.

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 Sickla Park

Detaljplanen för Sickla Park var ute på samråd sommaren 2001. Under remisstiden framkom inga synpunkter som idagsläget bedöms äventyra ett genomförande av planen.

Slutsatser

Detaljplanen för Sickla Park förväntas bli antagen av Stadsbyggnadsnämnden under augusti/september 2002. Kontoret bedömer att det nu är lämpligt med ett genomförande av saneringen, som under alla omständigheter innebär en avsevärd förbättring för miljön i området. Enligt upprättad tidplan ska saneringsarbetena inom detaljplanen Sickla Park påbörjas under april/maj månad för att möjliggöra en byggstart på kvartersmark starta senhösten/vintern 2002.

Genomförandebeslutet omfattar enbart kostnader i samband med sanering vilka har uppskattats till 18 Mkr. Kontoret avser att återkomma med förslag till genomförande av resterande delar av Sickla Park sommaren/hösten 2002. Kontoret föreslår därför att sanering av mark inom detaljplanen för Sickla Park genomförs i enlighet med detta utlåtande.

SLUT