



Handläggare: Gunilla Wastesson
Region Innerstad
Projekt Hammarby Sjöstad
Tel: 50826202
gunilla.wastesson@hammarbysjostad.stockholm.se

2001-02-22

Dnr 99-511-2767

Till
Gatu- och fastighetsnämnden

Inriktningsbeslut för Hammarby Gård, Hammarby Sjöstad

FÖRSLAG TILL BESLUT

1. Gatu- och fastighetsnämnden fattar inriktningsbeslut för detaljplaneområdet Hammarby Gård i enlighet med detta utlåtande och ger Gatu- och fastighetskontoret i uppdrag att driva projektet mot uppställda mål.

Olle Zetterberg

Göran Gahm

Göran Träff

SAMMANFATTNING

Hammarby Gård är nästa stora detaljplan för bostäder inom Hammarby Sjöstad efter Sickla Udde och Sickla Kaj. Efter inledande parallella arkitektuppdrag föreslås ett förslag från arkitekterna Michelsen/Tengbom läggas till grund för vidare bearbetning. Förslaget är överlägset beträffande planutformning och stadsrumsgestaltning och redovisar en exploateringsnivå i överensstämmelse med programmet i kombination med relativt låga exploateringskostnader.

Markanvisningar har genomförts ospecificerat för $\frac{3}{4}$ av stadens andel av planområdet. Återstående markanvisning avses genomföras efter planerad bearbetning av planförslaget.

Exploateringskalkylen bedöms ge ett underskott men ekonomiskt resultatet per lägenhet för detaljplaneområdet Hammarby Gård bedöms vara bättre än genomsnittet för stadsdelen som helhet. Av

förhandlingstekniska skäl kan kalkylen ej redovisas. Att genomföra detaljplaneområdet Hammarby Gård bedöms bidra till uppfyllelsen av målen för Hammarby Sjöstad. Kontoret föreslår att nämnden fattar inriktningsbeslut enligt utlåtandet och ger kontoret i uppdrag att driva projektet vidare mot uppställda mål

UTLÅTANDE

Bakgrund

Gatu- och fastighetsnämnden beslöt i maj 2000 att anvisa mark inom planområdet Hammarby Gård till SKB, Riksbyggen och Selmer (nuvarande Veidekke) samt att träffa samarbetsavtal med Induco AB (Wihlborgs) avseende exploatering. Under hösten 2000 har parallella arkitektuppdrag genomförts av fyra arkitektlag: Michelsen arkitekter/Tengbom arkitekter, Arksam arkitekter/Myrenberg arkitekter, White arkitekter samt Bergkrantz arkitekter/Arkitektmagasinet. Området som i huvudsak avses nyttjas för bostäder med inblandning av verksamheter ska utformas som en del av innerstaden. Bebyggelsen ska anpassas därefter med klara kvartersindelningar och stadsmässiga värden.



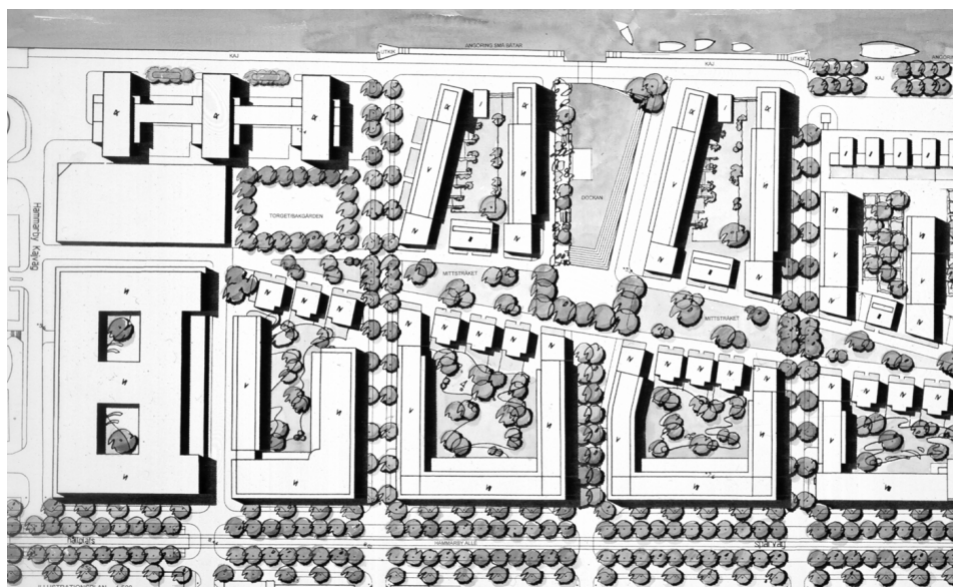
Parallella arkitektuppdrag

En partsgemensam bedömningsgrupp med deltagare från gatu- och fastighetskontoret, Wihlborgs och hitintills utsedda byggherrar har under stadsbyggnadskontorets ledning analyserat de fyra uppdragen. Vad gäller beskrivning av de fyra förslagen och resultatet av bedömningen i sin helhet hänvisas till det bedömningsutlåtande som finns skrivet och som finns att tillgå på kontoret.

Förslagen inrymmer mellan 147 000 och 164 000 m² BTA, vilket överensstämmer med programföresättningarna. Michelsens/Tengboms

förslag innehåller 149.000 m² BTA. De bearbetningar som föreslås innebär möjligheter att öka exploateringen i ett vattennära läge. Investeringstgifterna är i stort sett lika för förslagen med undantag av förslaget från Bergkrantz/Arkitektmagasinet som ligger betydligt högre än övriga. Skillnaden i inkomster från exploateringen är främst beroende av exploateringsgrad och andel lägenheter med vattenkontakt. Skillnaden mellan förslagen är inte större än att det, i stället för vilket förslag som väljs, kommer att vara fortsatta bearbetningar som kommer att vara avgörande för vilka värden som skapas. De bearbetningar som föreslås kommer att öka inkomsterna.

Den genomförda bedömningen pekar på att förslaget från Michelsen/Tengbom bör läggas till grund för vidare bearbetning. Förslaget redovisar en exploateringsnivå i överensstämmelse med programmet i kombination med relativt låga exploateringskostnader. Bedömningsgruppen betraktar förslaget som överlägset bl a vad gäller planutformning och stadsrumsgestaltning. Det redovisar en realistisk anpassning till befintlig bebyggelse och planerat genomförande. Förslaget föreslås bearbetas vidare enligt i bedömningsutlåtandet angivna riktlinjer som bl a innebär att förlägga mera exploatering närmare Hammarby kanal och att utvidga parkens samlade grönyta.



Michelsen/Tengboms förslag

Bedömningen av de parallella uppdragen har redovisats i stadsbyggnadsnämnden. Ärendet är f n bordlagt.

Kontorets synpunkter och förslag

Detaljplan

Hammarby Gård är nästa stora detaljplan för bostäder efter Sickla Udde och Sickla Kaj. Inledande parallella arkitektuppdrag har gett goda förutsättningar för fortsatt planarbete, som bedrivs i samarbete mellan staden, Wihlborgs och utsedda byggherrar. Träffat samarbetsavtal mellan staden och Wihlborgs borgar för en exploatering utan suboptimeringar. Detaljplanen skall remissbehandlas hösten 2001.

Genomförande

Markanvisningar har genomförts ospecificerat för ¾ av stadens andel av planområdet. Återstående markanvisning avses genomföras efter planerad bearbetning av planförslaget. Vid detta tillfälle görs också en avstämning av tidigare markanvisningar beträffande främst läge och köpeskillning. Köpeskillningen förutsätts variera kraftigt beroende på läge i området. Inför genomförandet träffas överenskommelser om exploatering med respektive byggherre. Samarbetsavtalet med Wihlborgs ska också följas upp med ett avtal som närmare reglerar genomförandet.

Staden förutsätts vara huvudman för allmänna platser och svara för genomförandet. Stadens investeringskostnader; huvudsakligen förvärv och anläggningskostnader, bedöms uppgå till storleksordningen 200 Mkr. Av dessa har 40 Mkr avseende förvärv av byggnader och anläggningar bokförts t o m 2000. Resterande utgifter kommer med tyngdpunkten under 2002-2003 och ryms i verksamhetsprogram och treårsprogram. Inkomsterna utgörs huvudsakligen av markförsäljning och avgäldsunderlag samt Wihlborgs andel av exploateringskostnaderna. Inkomsterna är beroende av kommande förhandlingar och kan därför ej anges. Inkomsterna är starkt beroende av hur stor andel som upplåts med tomträtt. En markanvisning återstår. Exploateringskalkylen bedöms ge ett underskott, men detta är väsentligt lägre än för Sickla Udde och Sickla Kaj. Resultatet per lägenhet för planområdet bedöms vara bättre än genomsnittet för stadsdelen som helhet.

Måluppfyllelse

Genomförandet av detaljplaneområdet Hammarby Gård bedöms bidra till en uppfyllelse av målen för Hammarby Sjöstad. Detaljplanen ger förutsättningar för en planstruktur och gestaltning som stämmer väl överens med målet att utvidga innerstaden och få en tillgänglig stadsdel med en blandning av bostäder och verksamheter. Miljöfrågorna har getts stort utrymme i de parallella uppdragen och kommer att integreras i den fortsatta planeringen och i genomförandet. Exploateringskalkylen ger sannolikt ett underskott, men detta bedöms bli väsentligt lägre än för Sickla Udde och Sickla Kaj och ligger under genomsnittet för stadsdelen som helhet. Tidplanen följer i stort huvudtidplanen.

Inriktningsbeslut

Mot bakgrund av ovanstående anser kontoret att nämnden bör fatta inriktningsbeslut för Hammarby Gård och ge kontoret i uppdrag att driva projektet mot uppställda mål.

Kommande beslutsärenden

Markanvisning	2 kv 2001
Detaljplaneremiss	3 kv 2001
Överenskommelser om exploatering	2 kv 2002
Genomförandebeslut	2 kv 2002

SLUT