



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

2003-03-17

Dnr: 00-511-535

Till
Gatu- och fastighetsnämnden

**Genomförande av detaljplanen Sjöstadporten i Hammarby Sjöstad.
Genomförandebeslut.**

FÖRSLAG TILL BESLUT

1. Gatu- och fastighetsnämnden godkänner investeringsutgifter på 291 mnkr och investeringsinkomster om 67 mnkr enligt detta utlåtande godkännes.
2. Gatu- och fastighetsnämnden ger kontoret i uppdrag att genomföra projektet i enlighet med detta utlåtande.
3. Nämnden underställer beslutet för kommunfullmäktiges godkännande.

Olle Zetterberg

Bertil Strid
tf

Lena Winberg
tf

SAMMANFATTNING

Ett förslag till detaljplan för Sjöstadporten, Hammarby Sjöstad, har ställts ut under februari och mars 2003. Beslut om planens antagande beräknas att fattas under våren 2003. Markarbeten skall påbörjas hösten 2003 för att klara en byggstart våren 2004. För kontorets del innebär genomförandet av detaljplanen dels att erforderliga avtal tecknas, dels fortsatt projektering och utförande av gator inklusive marksanering och grundförstärkning samt dels samordning av samtliga aktiviteter inom och i anslutning till planområdet.

De sammanlagda investeringsutgifterna beräknas idag till 291 mnkr. Exploateringskalkylen ger till resultat ett överskott på ca 50 mnkr, vilket motsvarar ett överskott om ca + 48 000 kr/ekvivalent lägenhet. Stadens utgifter för exploatering finansieras via gatu- och fastighetsnämndens investeringsbudget.

Planens ekonomiska utfall är den bästa hittills för stadsdelen. Hammarby Sjöstadsprojektets ekonomiska mål, att underskottet ska vara högst 90.000 kr/lgh samt att anläggningskostnaderna inte ska överstiga 175.000 kr/lgh, uppfylls således i detta projekt. Det positiva resultatet beror på planområdets exploateringsnivåer som är mycket höga både för bostads- och verksamhetsdelarna.

JM som har en markanvisning för att bygga 120 lägenheter med bostadsrätt har signalerat om sitt önskemål att senarelägga sin byggstart. Kontoret anser att JM:s önskemål kan ha långtgående negativa konsekvenser för hela planområdet. Därför föreslås att denna markanvisning överläts till Svenska Bostäder som redan finns i kvarteret och har bl a ett gemensamt garage. JM har mot ovanstående bakgrund accepterat att överlåta markanvisningen och utförd projektering till Svenska Bostäder och framfört önskemål om att få markanvisning i senare etapp av Sjöstaden. Svenska Bostäder har också accepterat överlåtelsen. Förslaget att upplåta marken med tomträtt innebär jämfört med försäljning en sänkning av inkomsterna med ca 60 mnkr. Men samtidigt har stadens mål att nyproducerade bostäder skall upplåtas med varierade upplåtelseformer främjats i och med att ca 120 lägenheter kommer att bli hyreslägenheter i stället för bostadsrätter. I Sjöstaden har hittills byggts en stor andel bostadsrätter.

Kontoret föreslår att gatu- och fastighetsnämnden godkänner investeringsutgifter om 291 mnkr och investeringsinkomster om 67 mnkr samt ger kontoret i uppdrag att genomföra projektet i enlighet med detta utlåtande.

UTLÅTANDE

Bakgrund

Detaljplaneförslaget Sjöstadporten har sin grund i det fördjupade översiktsplanarbetet "Hammarby Sjöstad Program för detaljplaneläggning aug 1996". För det område som nu omfattas av detaljplan för Sjöstadporten redovisades dels del av en stadsdelsidrottsplats dels kvarter för bostäder och/eller verksamheter.

Planförslaget berör Torkhuset 1 och Godsvagnen 6 som är upplåtna med tomträtt till fastighetsbolaget Gelbgjutaren HB (Skanska) respektive Din Bil Stockholm Söder AB. Wihlborgs Fastigheter AB har förvärvat delar av Torkhuset 2 och 3 av staden för uppförande av kontorsbebyggelse och bostäder. Wihlborgs har inlett samarbete med Riksbyggen för uppförande av bostäderna. Fastigheterna Halvön 1 och Brädgården 9 ägs av Brf Sjöstaden och Brf Sjöstaden 2 (vilka fastigheter till mindre delar ingår i planen). All övrig mark ägs av staden.

Området har tidigare inrymt enklare industri och lagerlokaler. Huvuddelen av dessa är nu rivna. Befintlig bebyggelse utgörs dels av Skafabs f d huvudkontor inom fastigheten Brädgården 8 som avses bevaras. En äldre industri- och kontorsbebyggelse från 1950 talet, med två till fem våningars höjd, finns även inom fastigheten Torkhuset 1 som av stadsmuséet bedömts ha visst kulturhistoriskt värde. Denna Fastighet förutsätts rivas. Området innehåller ingen befintlig natur eller vegetation.

Översiktsplan med markering av detaljplaneområdet, Stockholms Stadsbyggnadskontor

Tidigare beslut

Förslag till detaljplanen Sjöstadsporten har ställts ut under februari och mars 2003 och beräknas att antas av stadsbyggnadsnämnden våren 2003.

Beslut i gatu- och fastighetsnämnden rörande detaljplanen Sjöstadsporten:

- ? Inriktningsbeslut, GFN 1999-10-05
- ? Markanvisning för bilpool till Statoil, GFN 1999-06-15
- ? Förvärv av SKAFAB:s kontorsbyggnad, GFN 2000-09-26
- ? Markanvisning till JM, GFN 2001-02-23
- ? Markanvisning till Svenska Bostäder, GFN 2001-12-11
- ? Remissvar, GFN 2002-04-16

Gatu- och fastighetsnämnden har anvisat mark inom detaljplaneområdet till JM AB för uppförande av lägenheter med bostadsrätter. Svenska Bostäder har fått markanvisning för uppförande av ca 96 studentlägenheter. För ett kvarter inom området har tecknats ett avtal med Statoil för att lösa en

fungerande bilpool åt de boende i Hammarby Sjöstad. Två kvarter inom området som är i stadens ägo saknar byggherrar.

Beskrivning av projektet

Planförslaget syftar till att möjliggöra uppförande av tät stadsmässig bebyggelse av innerstadskaraktär med ett blandat verksamhetsinnehåll. Planförslaget inrymmer byggnadsrätter för ca 225 lägenheter och för ca 100 studentbostäder motsvarande ca 30.500 kvm ljus BTA yta, samt för ca 56.500 kvm ljus BTA yta för verksamheter/hotell. Förslaget möjliggör vidare utbyggnaden av en ny drivmedelsstation mm som utgör en väsentlig del av stadens satsning för att nå en ökad miljö- och kretsloppsanpassning. Förslaget möjliggör en utbyggnad av Hammarby Allé och av Lugnets Allé med anslutning till Hammarby Fabriksväg/Södra Länken samt av erforderligt lokalgatunät.

Planförslagets exploateringsstal är för bostadsdelarna $e=3,0$ och för kontorsdelarna $e=4,7$. Sammantaget kan konstateras att planområdets exploateringsnivåer är mycket höga både för bostads- och verksamhetsdelarna. Det mindre kvarteret som innehåller drivmedelsstationen mm har ett väsentlig lägre utnyttjande $e=2$ beroende på att en stor del av kvarteret inte är möjligt att bebygga.

Angränsande pågående och planerade utbyggnader

Söder om planområdet pågår utbyggnaden av Södra Länken. Anslutande vägtunnlar är utsprängda och inredningsarbeten pågår. Utbyggnaden av trafikledens öppna parti vid Sickla Sluss inklusive utbyggnaden av ny slussanläggning mm är väsentligen färdigställd och del av det nya vägområdet har tagits i provisorisk drift som en del av Hammarby Fabriksväg. Södra Länken avses färdigställas genom Sjöstaden under år 2003. Trafikledens anslutande vägtunnlar avses tas i drift år 2004.

Utbyggnaden av detaljplaneområdena Sickla Kaj och Sickla Kanal pågår för en huvudsaklig bostadsanvändning. Inflyttningen sker successivt under åren 2002-05 till totalt ca 1300 lägenheter. Utbyggnaden av Hammarby Allé och Lugnets Allé sker i anslutning härtill. Tvärbanan har byggts ut genom området och tagits i drift hösten 2002 på sträckan Gullmarsplan –Sickla Udde/Lugnet.

Väster om planområdet har parallellt skett detaljplaneläggning av Kölnan för ca 380 lägenheter, studentbostäder, skola mm. Planerad inflyttning sker här mellan åren 2004-05. Inom den norra delen av Din Bills fastighet på Godsvagnen 6 pågår en utbyggnad av ny parkeringsanläggning i fyra plan.

Offentliga rum

I korsningspunkten mellan Hammarby och Lugnets Allé utbildas en kvadratisk platsbildning med måtten 60x60 m. Platsen har utformats som en rondell som spårvägen skär igenom. Rondellens mittparti utformas som en trädplanterad svagt lutande skiva. Rondellen är förskjutet åt söder så att de södervända platsbildningar som ansluter till Sickla Kajs centrumplan kunnat göras större för att medge uteserveringar mm. Det är likaså

väsentligt med en samordnad byggnadsgestaltning för de fyra kvartershörn som omgärdar denna plats.

Gator och trafik

Planförslagets båda esplanader utformas med samma principsektioner som inom Sjästadens övriga delar, d v s med en total bredd av 37,5 m, mittplanteringar och enkelriktade körbanor med cykelfält, parkering, trottoarer och trädplanteringar längs angränsande bebyggelse. Hammarby Allés mittdel nyttjas för 13 besöksparkeeringsplatser, annan del träd- och gräsplanteras. Alléns östra del förhöjs till en nivå ca +8,5 m vid avslutning mot Södra Länken, bl a för att möjliggöra en framtida förlängning över densamma för att härigenom kunna möjliggöra en kommande exploatering i Hammarbybackens västsluttning.

I planområdet ingår tre lokalgator, som går vinkelrätt från Hammarby Allé och utgör en förlängning av lokalgatorna i Sickla Kaj. Lokalgatornas sektion är 18 meter eller mer och är symmetriskt uppdelade i förgårdsmark, gångyta, parkering och körfil. Ett östvästligt cykelstråk planeras längs planområdets park.

Genomförande och tidplan

För kontorets del innebär genomförandet av detaljplanen dels att erforderliga avtal tecknas, dels projektering och utförande av gator inklusive marksanering och grundförstärkning samt dels samordning av samtliga aktiviteter inom och i anslutning till planområdet.

Utbyggnaden kräver samordning med övriga bygg- och anläggningsarbeten i området, dvs med andra etapper inom Sjästaden. Särskild vikt kommer därför att läggas vid samordning av tidplaner, transporter och etableringar mm.

Illustration, kvartersnummer och byggherrar

Första byggstart kommer att ske i kvarter 1 (Wihlborgs och Riksbyggen) , i det södra kvarteret (Statoils drivmedelsstationen). Det höga

kontorskomplexet i kvarter 2 (Skanska) antas komma sist i utbyggnaden. Det är osäker när utbyggnaden av kvarter 4 (hotell/kontor & bostäder) kan ske eftersom kvarteret saknar en byggherre.

Tidplan

Utställning	kvartal 1, år 2003
Beslut SBN och GFN	
Laga kraft för detaljplanen	kvartal 2 - 3, år 2003
Markarbeten påbörjas	kvartal 3, år 2003
Fastighetsbildning/bygglov	kvartal 3- 4, år 2003
Byggstart, Wihlborgs och Riksbyggen	Kvartal 1, år 2004
Byggstart, drivmedelsstation	kvartal 2, år 2004
Byggstart, Svenska Bostäder	kvartal 2, år 2004
Byggstart, Skanska	tidigast kvartal 3-4, 2004
Inflyttning	under år 2005-2006

Tidplanen förutsätter att beslut om detaljplan kan fattas i huvudsak utan bordläggningar och överklaganden.

Avtal som erfordras genomförandet

För detaljplanens genomförande erfordras att följande avtal tecknas:

1. Överenskommelse om exploatering mellan staden och respektive byggherre som skall erhålla tomträtt (Svenska Bostäder och Skanska).
2. Överenskommelse om exploatering med kommande byggherrar för kvarter 4 och kvarter 5.
3. Överenskommelse om exploatering med Wihlborgs.
4. Avtal med ledningsägare avseende genomförande och upplåtelse i mark eller kulvert.
5. Servitutsavtal avseende nätstationer.
6. Överenskommelse avseende avfallshantering för bostäder inom kvarter 1.

Överenskommelserna reglerar kommande tomträttsupplåtelse samt frågor i samband med exploateringen (genomförande av miljöprogram, tidplan mm).

Konsekvenser av projektet

Miljö

En miljökonsekvensbeskrivning har upprättats av Tyréns Infrakonsult AB på uppdrag av gatu- och fastighetskontoret. Ur miljökonsekvensbeskrivningen, som ingår i planhandlingarna, framgår att de väsentligaste miljöfrågorna att belysa är trafikbuller, luftkvalitet och transport av farligt gods. Byggnaderna närmast Södra Länken kommer bl a av hänsyn till risker och störningar från trafikleden inte att användas för bostäder utan för kontor och andra verksamheter som bättre kan anpassas till säkerhetskraven. För att säkerheten för dem som vistas i byggnaderna ska bli tillfredsställande, trots närheten till Södra Länken och Hammarby Fabriksväg, krävs att säkerhetsaspekten beaktas redan när husen byggs. I planbestämmelserna ställs krav på anpassning av fönster, fasader och stommar. Med hjälp av bullerskyddsåtgärder och dubbelsidiga lägenheter kan riktvärden för

inomhus klaras i bostadskvarteren. Kontorsbyggnaderna närmast Södra Länken och i södra delen av kvarter 1 är viktiga som avskärmning eftersom de minskar bullret i övrigt kvarter. Luftkvaliteten i området påverkas av trafiklederna och av drivmedelsstationen. Beräkningar visar dock att miljökvalitets för kvävedioxid uppfylls inom planområdet.

Undersökningar av markföroreningar inom planområdet tyder dock på att marken är relativt förorenad och att sanering kommer att krävas innan området kan tas i anspråk.

Ekonomi

Stadens inkomster utgörs av det markvärde som skapas genom planläggningen. Både tomträttsupplåtelse och tomtförsäljning är aktuella inom planområdet. För tomträtten utgörs markvärdet av det beräknade avgäldsunderlaget vid en framtida tomträttsupplåtelse. Preliminära kalkyler visar på inkomster om ca 382 mnkr.

Stadens utgifter för iordningställande av marken för bebyggelse utgörs av kostnader för utredning, projektering, evakuering, sanering, omläggning av ledningar, anläggning av lokalgator och cykelvägar, anslutningsavgifter, fastighetsbildning, grundläggningsbidrag samt vissa parkanläggningar. De sammanlagda investeringsutgifterna beräknas idag till ca 273 mnkr. (I exploateringskalkylen nedan redovisas även en bedömning av ingångsvärdet som en kalkylpost, därav utgiftssumman 338 mnkr.

Ingångsvärdet är dock ingen faktisk utgift). Av stadens investeringsutgifter på 273 mnkr så är i dagsläget ca 41 mnkr redan förbrukat på evakuering, markförvärv mm.

Exploateringskalkyl	
UTGIFTER	
Förvärv av Skafabs f d huvudkontor (tkr)	29 000
Ingångsvärden (tkr)	65 000
Iordningställande av mark (marksanering, evakueringar mm)	70 000
Projektering (tkr)	10 000
Anläggning (sanering, gator, sponter mm) (tkr)	158 000
Projektledning anläggning (tkr)	6 000
<i>Summa (tkr)</i>	<i>338 000</i>
INKOMSTER	
Avgäldsunderlag (tkr)	224 000
Markförsäljning (tkr)	93 000
Övrigt (tkr)	65 000
<i>Summa (tkr)</i>	<i>382 000</i>

SAMMANSTÄLLNING	
Resultat (tkr)	50 000
Resultat per lgh (tkr)	+48
Markanläggningskostn. per lgh (tkr)	130
Exploateringsgrad (kvm BTA / kvm)	2,71

Enligt exploateringskalkylen ger inkomster minus utgifter ett netto om ca + 50 mnkr, vilket motsvarar ett överskott om ca 48 000 kr/ekvivalent lgh där en ekvivalent lägenhet motsvarar 100 kvm bostad/kontor. (Se exploateringskalkyl ovan).

Investeringsbudget

Investeringsutgifterna för genomförandet beräknas till 291 mnkr och investeringsinkomsterna till 67,3 mnkr i löpande prisnivå. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

Mnkr	Ack t.o.m. 2002	2003	2004	2005	2006	Senare	Totalt
Utgifter (-)	-40,9	-82,5	-127,5	-20,6	-19,5		-291,0
Inkomster (exkl. försäljning)	1,9	25,7	36,9	1,4	1,4		67,3
Nettoutgift	-39,0	-56,8	-90,6	-19,2	-18,1		-223,7
Inkomst försäljning		10,0	-83,7				93,7

Stadens utgifter/inkomster för exploatering finansieras via gatu- och fastighetskontorets investeringsbudget och medel finns upptagna i nämndens verksamhetsprogram 2003 och förslag till budget 2004 med inriktning 2005-2006. De redovisade utgifterna i förslag till budget 2004 med inriktning för 2005-2006 uppgår till netto 162 mnkr jämfört med den nu redovisade 224 mnkr. Avvikelsen beror principiellt på bättre kalkylunderlag. Kontoret bedömer att det ökade medelbehovet kan inrymmas i budgeterade planeringsnivåer.

Investeringskostnaderna för fjärrvärme och elutbyggnader finansieras via Birka Energis budget. Investeringar i vatten- och avloppssystem finansieras via Stockholm Vattens budget. Sopsuganläggningen finansieras gemensamt av byggherrarna.

Driftskostnader

De beräknade drifts- och underhållskostnaderna inom gatu- och fastighetsnämndens ansvarsområde blir enligt genomförd kalkyl 104 500 kr/år. För Katarina-Sofia stadsdelsförvaltning blir de beräknade drift och underhållskostnaderna enligt kalkyl 216 000 kr/år. Kapitalkostnaderna uppgår till 12 mnkr. Intäkter från tomträttsavgifter uppgår till 11,8 mnkr.

Kostnad/intäkt per år mnkr	
Drift- och underhåll GFN (-)	-0,1
Kapitalkostnad	-12,1
Tomträttsavgäld	11,8
Drift och underhåll Sdn (-)	- 0,2

Risker

Detaljplanen för Sjöstadporten har ställts ut under februari och mars 2003. Under remisstiden och utställningen har en sakägare framfört vissa synpunkter gatuutformningen i området. Ett eventuellt överklagande skulle försena tidplanen för projektet men troligen ej äventyra ett genomförande.

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.

Två kvarter inom planområdet saknar byggherrar. I kalkylerna anges bedömda inkomster för kvarteren. Dessa inkomster kan komma att ändras.

Kontorets synpunkter och förslag

Detaljplanen för Sjöstadporten är en del av utbyggnaden av Sjöstaden. Planens genomförande medför dessutom att stadens mål om att nya bostäder och verksamheter skall tillkomma på redan exploaterad mark uppfylls när det gamla industriområdet omvandlas till bostäder och verksamheter/hotell.

Planens ekonomiska utfall är det bästa hittills för stadsdelen där överskottet är ca 48 000 kr/ekvivalent lgh. Det positiva resultatet beror på områdets exploateringsnivåer som är mycket höga både för bostäder och verksamhetsdelarna. Sjöstadporten är ett sådant projekt där Staden planerar för ett betydande överskott för att bl a förbättra ekonomin för stadsdelen som helhet.

JM som har en markanvisning för att bygga 120 lägenheter med bostadsrätt har signalerat om sitt önskemål att senarelägga sin byggstart. Kontoret anser att JM:s önskemål kan ha långtgående negativa konsekvenser för hela planområdet. Därför föreslås att denna markanvisning överläts till Svenska Bostäder som redan finns i kvarteret och har bl a ett gemensamt garage. JM har mot ovanstående bakgrund accepterat att överlåta markanvisningen och utförd projektering till Svenska Bostäder och framfört önskemål om att få markanvisning i senare etapp av Sjöstaden. Svenska Bostäder har också accepterat överlåtelsen. Förslaget att upplåta marken med tomträtt innebär jämfört med försäljning en sänkning av inkomsterna med ca 60 Mkr. Men samtidigt har stadens mål att nyproducerade bostäder skall upplåtas med varierade upplåtelseformer främjats i och med att ca 120 lägenheter kommer att bli hyreslägenheter i stället för bostadsrätter. I Sjöstaden har hittills byggts en stor andel bostadsrätter.

Kontoret föreslår att nämnden godkänner investeringsutgifter om 291 mnkr och investeringsinkomster om 67 mnkr samt fattar genomförandebeslut om projektet.

SLUT