



Handläggare: Per Magnus
Region Innerstad
Projekt Hammarby Sjöstad
Tel: 08 508 26 279
e-mail: per.magnius@gfk.stockholm.se

2003-11-20

Dnr GFK: 03-511-3917

Till
Gatu- och fastighetsnämnden

**Genomförandebeslut för mark- och anläggningsarbeten inom kvarteret
Vågskvalpet i Hammarby Sjöstad**

FÖRSLAG TILL BESLUT

1. Gatu- och fastighetsnämnden godkänner genomförandet av exploatering inom kvarteret Vågskvalpet omfattande investeringsutgifter om 48 mnkr och investeringsinkomster om 15 mnkr och ger kontoret i uppdrag att genomföra projektet i enlighet med detta utlåtande.

Beslutet justeras omedelbart.

Olle Zetterberg

Göran Gahm

Lars Fränne

SAMMANFATTNING

Detaljplanen syftar till att möjliggöra uppförandet av tät stadsmässig bebyggelse av innerstadskarakter, som en del av Hammarby Sjöstad

Detaljplaneförslaget syftar till att möjliggöra ny bebyggelse med bostäder, ca 10 000 kvm ljust BTA för bostäder, ca 100 lägenheter, samt butiker i bottenvåningarna mot Skeppsmäklargatan. Förslaget innehåller även idrottsanläggningen Sjöstadshallen.

För bostadsbebyggelsen tecknar staden avtal om exploatering mellan gatu- och fastighetsnämnden och Botrygg Bygg AB avseende del av kvarteret Vågskvalpet. Stadens mål att nyproducerade bostäder skall upplåtas till lägre hyresnivåer har i detta projekt främjats i och med att de 100 lägenheterna avses upplåtas med en hyresnivå¹ motsvarande ca 1300 kr/m² BOA och år för en standardbostad på 77 m² BOA.

Genomförandebeslutet möjliggör också uppförandet av en idrottshall som stadsdelen har ett stort behov utav. Byggherre för Sjöstadshallen blir staden genom gatu- och fastighetskontoret. Detta tjänsteutlåtande behandlar ej genomförandet av Sjöstadshallen utan omfattar den övriga exploateringen inom kvarter Vågskvalpet. Sjöstadshallen redovisas i ett separat ärende.

Genomförandet av exploatering inom kvarteret Vågskvalpet innebär investeringsutgifter om 48 mnkr och investeringsinkomster om 15 mnkr. Utgifterna består i huvudsak av utredningskostnader, sanering, projektering och byggande av gator, gångbanor samt en mindre torgyta i anslutning till Sjöstadshallen. Inkomsterna består i huvudsak av driftsintäkter från tomträttsavgäld.



Bild 3. Fågelperspektiv över kvarteret Vågskvalpet. AIX Arkitekter AB

¹ Utgår från i mars 2003 gällande bidrags- och avgäldsnivå

UTLÅTANDE

Orienterande karta över Hammarby Sjöstad samt läge för kvarter Vågskvalpet

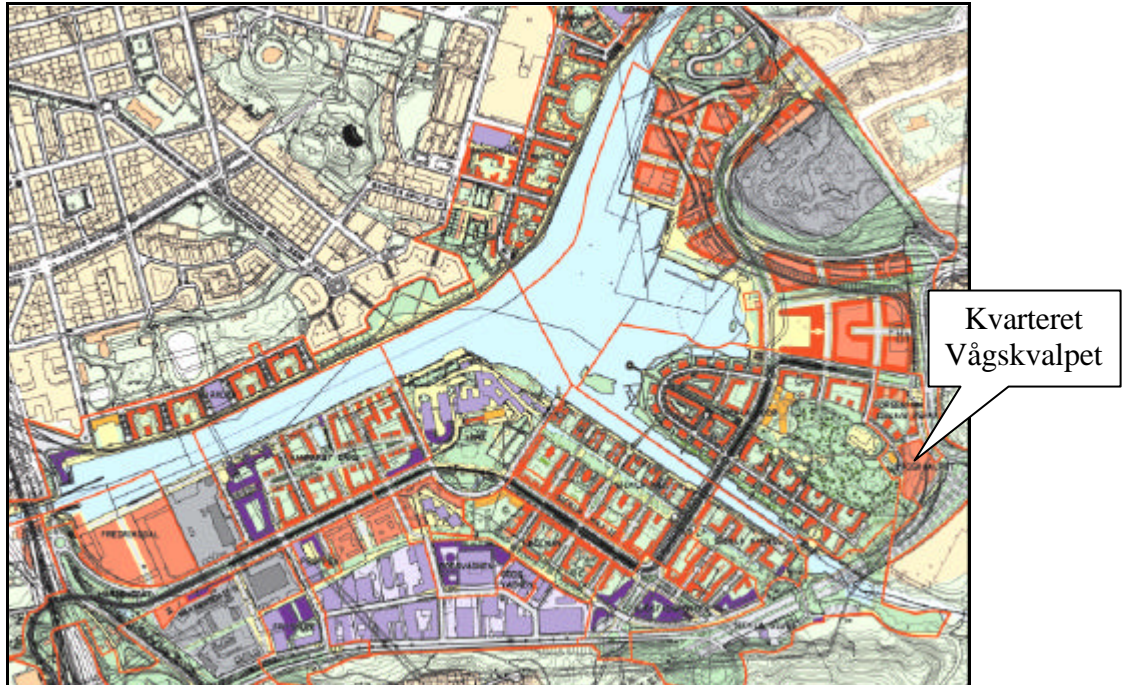


Bild 1. Översiktsplan Hammarby Sjöstad, stadsbyggnadskontoret.

Bakgrund och tidigare beslut

I Gatu- och fastighetsnämnden 2002-10-01 och Idrottsnämnden 2002-10-23 beslutade att lokalisera en idrottshall till Hammarby Sjöstad inom kvarteret Vågskvalpet. I kvarterets inre delar fanns det plats bostäder. Intresserade byggherrar fick konkurrera om marken genom att visa hur de kunde bygga bostäder med både låg hyra och god gestaltning.

Arbetet med ny detaljplan inleddes med att parallella arkitektuppdrag genomfördes för idrottshallen samt för anslutande bostadsdel. Tre inbjudna byggherrar lämnade förslag till billiga och bra hyresrätter. Den byggherre som kunde uppvisa både en låg hyresnivå², dvs 1300 kr/m² BOA och år för en standardbostad på 77 m² BOA, samt god arkitektur var fastighetsbolaget Duvkullen. Gatu- och fastighetsnämnden beslutade den 1 april 2003 att anvisa mark avsedd för bostäder med hyresrätt inom kvarteret till dem. Duvkullen bytte namn till Botrygg Bygg AB under 2003.

Gatu- och fastighetsnämnden beslutade den 1 april 2003 och Idrottsnämnden beslutade den 25 mars 2003 att vidareutveckla ett förslag på byggnad, Sjöstadshallen, innehållandes idrottshall, ett friskvårdsplan alternativt kommersiellt plan och två våningar garage.

² Utgår från i mars 2003 gällande bidrags- och avgäldsnivå.

Gatu- och fastighetsnämnden beslutade den 9 september 2003 och Idrottsnämnden beslutade den 23 september 2003 att gatu- och fastighetskontoret skall vara byggherre för Sjästadshallen. Detta tjänsteutlåtande behandlar ej genomförandet av Sjästadshallen utan omfattar den övriga exploateringen inom kvarter Vågskvalpet. Sjästadshallen redovisas i ett separat ärende.

Beskrivning av detaljplanen

Ett förslag till detaljplan har upprättats, Kv Vågskvalpet, Dp 2002-17468-54. Se bild 2. Detaljplanen ställs ut under november/december 2003 och väntas vinna laga kraft under januari/februari 2004. Se bild 2.

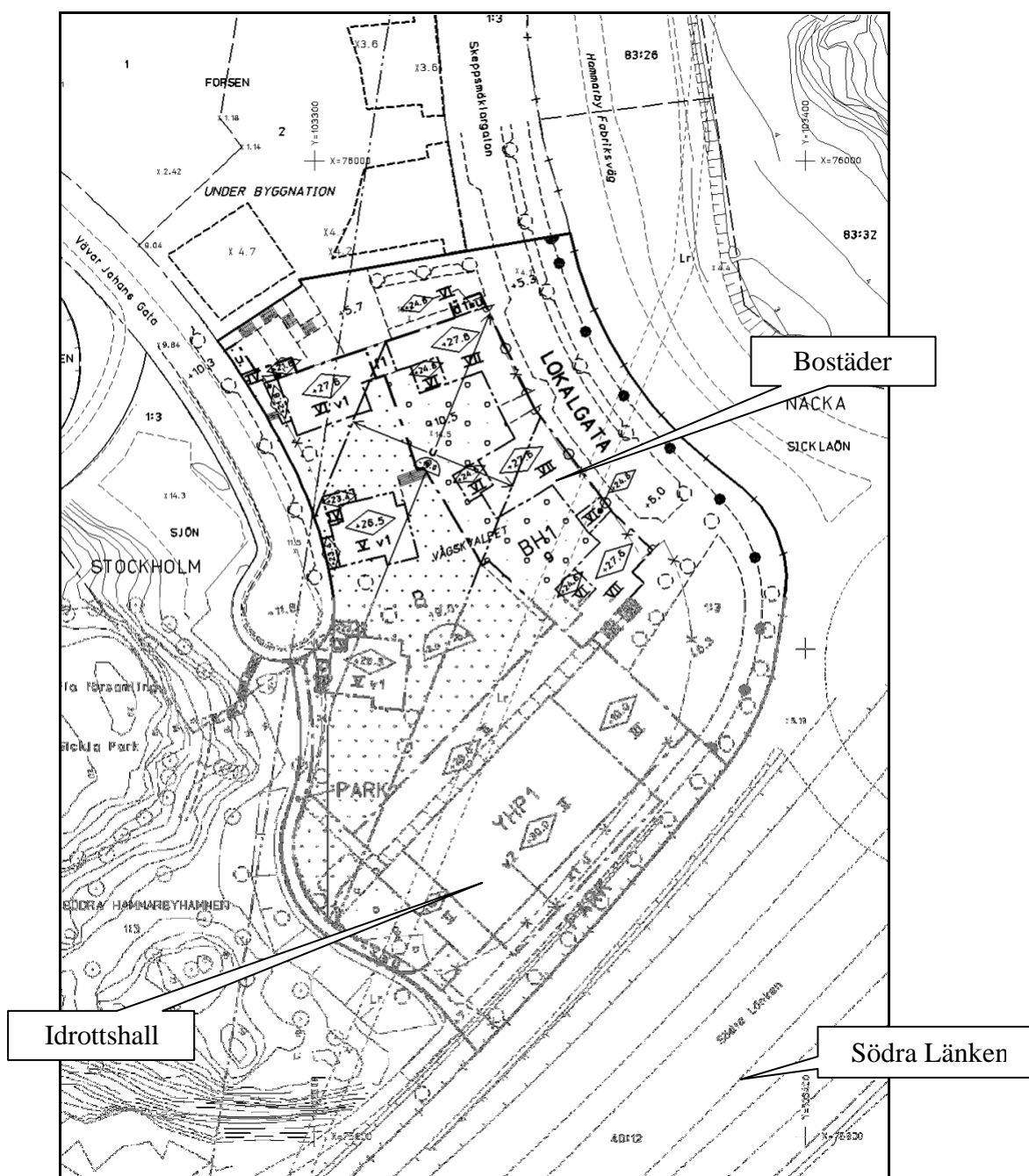


Bild 2. Del av förslag till Dp 2002-17468-54, Stadsbyggnadskontoret

Detaljplanen syftar till att möjliggöra uppförandet av tät stadsmässig bebyggelse av innerstadskaraktär, som en del av Hammarby Sjöstad. Se bild 3 och 4.

Detaljplaneförslaget syftar till att möjliggöra ny bebyggelse med bostäder, ca 10 000 kvm ljus BTA för bostäder (ca 100 lägenheter), samt butiker i bottenvåningarna mot Skeppsmäklargatan. Förslaget innehåller även idrottsanläggningen Sjöstadshallen. Den innehåller överst en idrottshall (ca 2400 m² BTA), under ett friskvårdsplan alternativt kommersiellt plan (ca 2400 m² BTA) och underst två våningar garage (totalt ca 4800 m² BTA och ca 185 bilplatser).



Bild 3. Fågelperspektiv över kvarteret Vågskvalpet. AIX Arkitekter AB

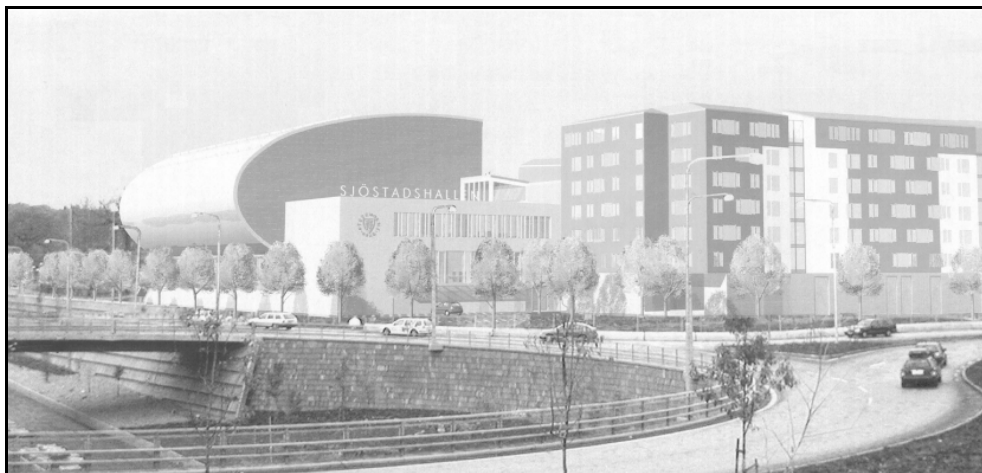


Bild 4. Perspektiv från rondellen över Södra Länken in mot kvarter Vågskvalpet. Brunnberg&Forshed Arkitektkontor AB.

Exploateringstal

Planens markutnyttjande i form av exploateringstal är 1,9.
Tomtexploateringstalet för kvarteret Vågskvalpet är 2,8.

Park

Väster om planområdet ligger Sickla park som kan att nyttjas av de som bosätter sig inom kvarter Vågskvalpet. Genomförandet av planen medför inget intrång eller någon påverkan på Sickla park.

Gator och trafik

Samtliga gator och gång- cykelstråk inom detaljplaneområdet anläggs, underhålls och ägs av gatu- och fastighetskontoret. Drift och skötsel av ovanstående sköts av stadsdelsförvaltningen.

Inom planområdet finns ingen genomgående trafik då kvarteret ligger i änden av två lokalgator, Skeppsmäklargatan och Vävarjohans gata. Gatorna utformas som övriga lokalgator inom Hammarby Sjöstad. Båda avslutas med en vändplan. Vävarjohans gatans vändplan blir en traditionellt utformad medan Skeppsmäklargatans vändplan utformas som en del av torgytan utanför hallen.

Genom planområdet finns en cykelbana som är en del av det regionala cykelstråken.

Tillgänglighet

Detaljplanens utemiljöer utformas i enlighet med "Utemiljöprogramet", beslutat av Gatu- och fastighetsnämnden den 29 maj 2001.

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.

Geotekniska förhållanden

Jorrdjupen är mycket varierande inom området och varierar mellan berg i dagen i de västra delarna till ca 10 m jorrdjup vid torgytan i öster. Jorden utgörs av överst ett fyllningslager och därunder gyttja och lös lera. Fyllningens mäktighet varierar mellan 0-6 meter. Fyllningen utgörs till stor del av sprängstensfyllning som innehåller både stora och små block. Gyttja och lera förekommer under fyllningen. Inom de delar där gyttja och lös lera förekommer uppkommer vid belastning av marken stora sättningar. Inom områden med mer än 10 m lera finns pågående långsamma allmänna marksättningar på grund av tidigare utförda fyllnader.

Grundvattenytan varierar mellan +1.2 till +2.0 inom kvarteret.

Grundläggningsförhållanden

Byggnader inom området grundläggs med pålar eller plintar till berg. Grundförstärkning kommer även att erfordras för de nya gator och ledningar som ligger inom område med lös lera.

Ägoförhållanden

Kvarteret berör fastigheten Södra Hammarbyhamnen 1:3 i Stockholms kommun. All mark inom området ägs av Stockholms stad.

Fastighetsbildning

Kvarteret Vågskvalpet ska delas i två fastigheter. Bygglov kan inte ges förrän erforderlig fastighetsbildning är genomförd och har vunnit laga kraft. Fastighetsbildning bekostas av staden.

Överenskommelse om exploatering

För detaljplanens genomförande erfordras att följande avtal tecknas:

- ? Överenskommelse om exploatering mellan staden, genom dess Gatu- och fastighetsnämnd, och Botrygg Bygg AB
- ? Tomträttsavtal för Botrygg Bygg AB
- ? Avtal med ledningsägare avseende genomförande och upplåtelse i mark.

Genomförande och tidsplan

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

Saneringsarbeten startade i september. Projektering av ledningar och gator pågår. Upphandling och genomförande av arbetsgator/ledningar etc startar när genomförandebeslut tagits

Huvudtidsplan:

? Genomförande sanering	Hösten 2003
? Laga kraft för detaljplanen	Januari/februari 2004
? Fastighetsbildning och bygglov	Våren 2004
? Genomförande arbetsgator/ledningar	Våren/sommaren 2004
? Byggstart Sjöstadshallen	Juni 2004
? Byggstart 100 hyresrätter	Augusti 2004
? Genomförande finplanering	Sommaren/hösten 2005
? Invigning Sjöstadshallen	Hösten 2005
? Inflyttning 100 hyresrätter	Hösten 2005

Tidplanen förutsätter att beslut om detaljplan kan fattas i huvudsak utan bordläggningar och överklaganden. Markarbeten förutsätts kunna påbörjas innan detaljplanen vinner laga kraft.

Innan bostäderna tas i anspråk bör idrottshallen vara så färdigbyggd att den fungerar som bullerskydd mot Södra länken.

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 miljökonsekvenserna att bemöta är trafikbuller, luft kvalitet samt transport av farligt gods. Sjöstadshallen kommer att utgöra en bullervall mellan Södra länken och planens bostadsdel. Sjöstadshallens luftintag placeras på byggnadens norrsida samt byggnadsstommen, fasader och glaspardier som vetter mot Södra länken utformas så att de klarar lasterna från eventuell explosion eller brand på trafikleden.

Ekonomi

Kontoret redovisar de ekonomiska förutsättningarna för projektet, dels med en exploateringskalkyl, dels med de budgetmässiga konsekvenserna.

Exploateringskalkyl, prisnivå 2003 (mnkr)

Utgifter (-)	
Utredning	-2
Projektering	-4
Sanering	-10
Anläggning	-28
Övrigt	-4
Summa utgifter	-48
Inkomster	
Avgäldsunderlag ³	14
Övrigt	1
Summa inkomster	15
Sammanställning	
Resultat	-
Resultat per ekvivalent lägenhet ⁴	-150 000 kr
Markanläggningsutgift per ekvivalent lägenhet	140 000 kr
Exploateringsgrad	1,9

De sammanlagda utgifterna beräknas till 48 mnkr, varav 8 mnkr är upparbetat. Utgifterna avser utgifter för bland annat utredning, projektering, sanering, omläggning av ledningar, anläggning av lokalgator och cykelvägar, anslutningsavgifter, fastighetsbildning, eventuella grundläggningsbidrag samt vissa parkanläggningar.

Marken kommer att upplåtas med tomträtt. Inkomsterna beräknas till 15 mnkr, varav huvuddelen utgörs av det markvärde (avgäldsunderlag) som

³ Enligt gällande regler

⁴ Med ekvivalent lägenhet avses den sammanlagt tillkommande ytan (BTA) för bostäder, kommersiella lokaler etc. dividerat med 100 (en lägenhet motsvarar 100 m² BTA).

skapas genom planläggningen. Avgäldsunderlaget har beräknats utifrån gällande regler.

Budgetkonsekvenser

Investeringsbudget

Investeringsutgifterna för genomförandet beräknas till 48 mnkr och investeringsinkomsterna till 15 mnkr i löpande prisnivå. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

Mnkr	2003	2004	2005	2006	Senare	Totalt
Utgifter (-)	-8	-18	-12	-10		-48
Inkomster		1				1
Resultat						-47

Stadens utgifter/inkomster för exploatering finansieras via gatu- och fastighetsnämndens investeringsbudget och medel finns upptagna i nämndens budget 2003 och förslag till budget 2004-2005.

Investeringsutgifter för fjärrvärme och elutbyggnader finansieras via Fortums budget samt investeringar i vatten- och avloppssystem finansieras via Stockholm Vattens budget i enlighet med avtal mellan dem och staden. Sopsuganläggning finansieras av byggherrarna.

Driftbudget

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom gatu- och fastighetsnämndens ansvarsområde beräknas uppgå till 300 tkr per år. För Katarina Sofia stadsdelsnämnd beräknas drift- och underhållskostnaderna uppgå till 300 tkr per år. Kapitalkostnaderna⁵ beräknas uppgå till 3,1 mnkr per år och intäkterna för tomträttsavgälder beräknas till 750 tkr per år.

Kostnad/intäkt per år (tkr)	
Drift och underhåll (-)	-300
Kapitalkostnad	
-ränta (-)	-2 200
-avskrivning (-)	- 900
Tomträttsavgäld	750
Drift och underhåll Sdn (-)	- 300

Risker och osäkerhetsfaktorer

Den kalkyl som ligger till grund för uppskattningen av kostnaderna för gatu- och parkanläggningsarbetena i exploateringskalkylen är beräknad utifrån genomförda arbeten, utredningar, planhandlingar, systemhandlingar och säkerheten bedöms som tillfredsställande.

⁵ Kapitalkostnaderna (ränta på markanläggning) minskar successivt åren framöver i takt med avskrivningen

Kontorets synpunkter och förslag

Detaljplanen syftar till att möjliggöra uppförandet av tät stadsmässig bebyggelse av innerstadskaraktär, som en del av Hammarby Sjöstad

Stadens mål att nyproducerade bostäder skall upplåtas till lägre hyresnivåer har i detta projekt främjats i och med att de 100 lägenheterna upplåts med en lägre hyresnivå än motsvarande bebyggelse inom Hammarby Sjöstad.

Genomförandebeslutet möjliggör också uppförandet av en idrottshall som stadsdelen har ett stort behov utav.

Genomförandet av exploatering inom kvarteret Vågskvalpet innebär investeringsutgifter om 48 mnkr och investeringsinkomster om 15 mnkr. Utgifterna består i huvudsak av utredningskostnader, sanering, projektering och byggande av gator, gångbanor samt en mindre torgyta i anslutning till Sjöstadshallen. Inkomsterna består i huvudsak av driftsintäkter från tomträtsavgäld.

SLUT