



Kontaktperson  
Marcus Nordlund  
Stora Projekt  
Telefon: 08-508 264 34  
marcus.nordlund@mk.stockholm.se

Till  
Marknämnden 2005-09-01

**Genomförande av kvarteret Proppen m m i Hammarby Sjöstad.  
Delgenomförandebeslut.**

**Förslag till beslut**

1. Marknämnden godkänner investeringsutgifter för delgenomförande av kvarteret Proppen m m på totalt 30 mnkr; varav 20 mnkr för omhändertagandet av de tillfälliga studentbostäderna samt 10 mnkr för att påbörja marksanering inom planområdet Proppen.
2. Marknämnden uppdrar åt kontoret träffa avtal med SSSB om avflyttningen av studentbostäderna i enlighet med detta utlåtande.

Göran Långsved

Lars Fränne

**Sammanfattning**

Detaljplan Proppen m m för ca 400-500 bostäder har varit utställd under sommaren 2005 för antagande av Stadsbyggnadsnämnden under hösten. Byggstart planeras till hösten 2006.

På planområdet står idag ca 510 tillfälligt uppställda studentbostäder med stöd av arrende och tillfälligt bygglov t o m 2005-12-31. Bostäderna ägs och förvaltas av SSSB (Stiftelsen Stockholms Studentbostäder). Staden har åtagit sig att finna ny mark för en fortsatt uppställning på 6 år.

Staden har i samarbete med SSSB sedan början av 2003 utrett alla tänkbara alternativa uppställningsplatser i såväl inner- som ytterstad. Målet har varit hitta sådana platser som medger plats för uppställning om möjligt på 20 år dock minst 10 år för att få en rimlig avskrivningstid för SSSB. Det har inte visat sig möjligt att finna en lämplig plats för långsiktig placering av alla moduler. Parterna har därför fört ingående förhandlingar om alternativa lösningar.

---



SSSB har därefter i samråd med kontoret sagt upp hyresgästerna i 269 studentbostäder fr.o.m. 1 september 2005 med avsikten att återuppföra dessa på stadens bekostnad i Nacka under hösten 2005. De återstående studentbostäderna i Proppen tomställs fr.o.m. 1 april 2006 med avsikten att flytta dessa på SSSB:s bekostnad till Västberga under våren 2006.

Delgenomförandebeslutet omfattar utgifter för evakueringen av studentbostäderna samt utgifter för att påbörja marksanering inom planområdet Proppen.

Genomförandet av hela detaljplanen Proppen m m kommer att innebära utgifter om ca 143 mnkr inkl. tidigare nedlagda kostnader och inkomster om ca 161 mnkr vilket innebär ett positivt resultat om ca 28 000 kr/ekvivalent lägenhet. Utgifterna inkluderar evakueringen av studentbostäderna. Kontoret planerar att återkomma med förslag till genomförandebeslut till årsskiftet 2005/2006.

## Bakgrund

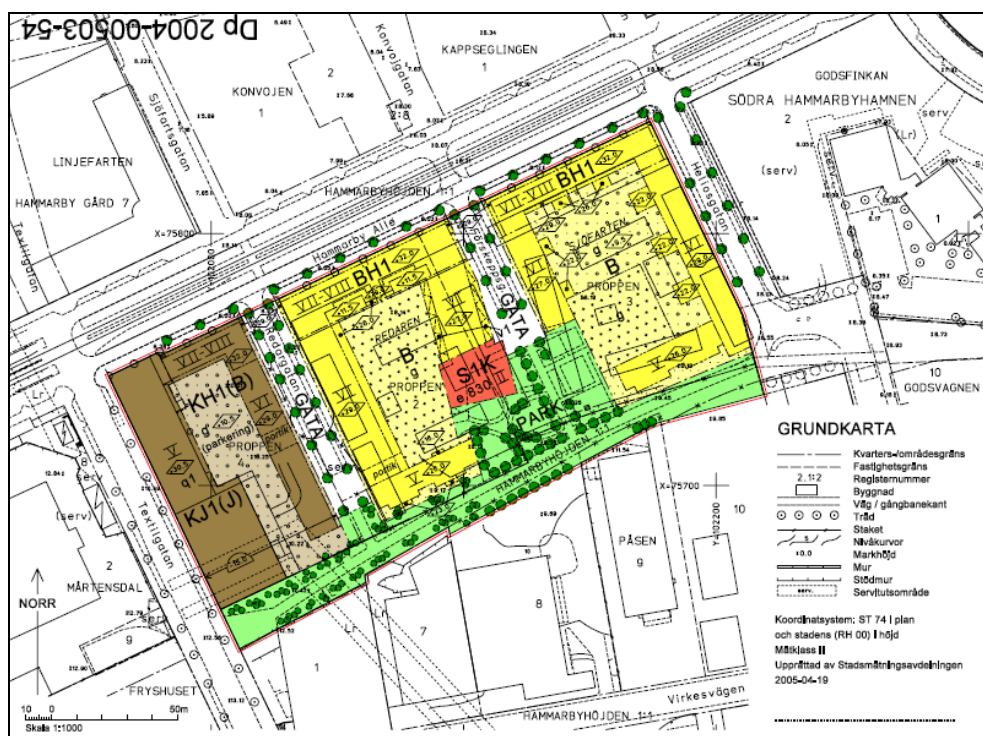
Program för detaljplaneläggning av Hammarby Sjöstad har godkänts av stadsbyggnadsnämnden i september 1996. Kvarteret Proppen i den västra delen av Hammarby Sjöstad ingår i detta program och är sedan april 2004, ett pågående planprojekt för bostadsproduktion i sjöstaden. Planhandlingen har varit utställd under sommaren 2005 och förväntas antas av Stadsbyggnadsnämnden under hösten 2005.

Följande beslut har hittills fattats i ärendet:

- 1996-09-05 SBN, Beslut om fördjupad översiktsplan för Hammarby Sjöstad
- 2003-12-09 GFN, Beslut om markanvisning för bostadsändamål till HSB, Primula Byggnads AB, AB Borätt och Familjebostäder.
- 2004-04-22 SBN, Startpromemoria för planläggning av kvarteret Proppen i stadsdelen Södra Hammarbyhamnen (ca 400 lägenheter).
- 2004-12-14 GFN, Förslag till detaljplan för kvarteret Proppen m m i Hammarby Sjöstad. Remiss av planförslag.
- 2005-01-21 SBN, Samrådsredogörelse

Detaljplan Proppen m m möjliggör byggandet av ca 435 lägenheter på mark ägd av Stockholm stad samt ca 80-100 lägenheter på mark ägd av LjungbergGruppen/Einar Mattson.

SSSB har med stöd av ett tillfälligt bygglov haft ca 510 studentbostadsmoduler uppställda på fastigheterna Proppen 2 och 3. Staden har i brev av den 21 november 2000 utlovat anvisa ny likvärdig mark åt studentbostadsmodulerna för en uppställning för en sexårsperiod med början 2006-01-01.



Del av plankartan för Proppen m m i Hammarby Sjöstad.

Detta ärende avser delgenomförandebeslutet för att möjliggöra avflyttning av inom planområdet placerade tillfälliga studentbostäderna samt marksanering som avses påbörjas snarast efter avflyttningen. Kontoret planerar att återkomma med genomförandebeslut vid årsskiftet 2005/2006.

## De tillfälliga studentbostäderna

Stadens arbete med att finna en ny plats åt de tillfälliga studentlägenheterna påbörjades i början av 2003 med en inventering av möjliga alternativ i Stockholmsområdet. Efter överväganden kom en tomt i Nacka nära Hammarby Sjöstad att framstå som huvudalternativet. Kontoret och SSSB påbörjade förhandlingar med markägare och Nacka kommun. Stort arbete lades ned från berörda parter. Våren 2004 avböjde SSSB alternativet med hänvisning till att sex års uppställningstid - vad som på platsen kunde garanteras och vad Staden utfäst - var för kort och önskade 10-årig uppställningstid.

För att tillmötesgå SSSB påbörjade kontoret därefter på nytt ett sökande efter andra alternativ vilket utmynnade i en tomt inom Örby i Vantör. Örbyalternativet som vid årsskiftet 2004/2005 framstod som ett för studenterna gott alternativ föll i februari 2005 efter invändningar från bl.a. närboende i det befintliga villaområdet.

Kontoret har därför sedan februari 2005 återigen studerat möjligheterna i Albano, Frescatiområdet, Storängsbotten, kv. Färgeriet i Liljeholmen, Flemingsberg i Huddinge och Teknikhöjden vid Roslagsbanan. Av dessa kvarstår endast Teknikhöjden som ett tänkbart alternativ för en del av modulerna.

Eftersom både kontoret och SSSB är angelägna att påbörja avflyttningen från Proppen redan under 2005 återupptog parterna i maj 2005 det tidigare förkastade alternativet i Nacka. Projekteringen av bygglovhandlingar för en etablering av ca 280 tillfälliga studentbostäder i Nacka har pågått under sommaren för beslut av Sickla områdesnämnd i augusti. Om bygglov beviljas kan kontoret omgående påbörja förberedande markarbeten i Nacka förutsatt att SSSB:s styrelse fattat erforderliga beslut. Kontoret och SSSB arbetar för att möjliggöra en inflyttning i Nacka till vårterminen 2006.

I slutet av juni gick SSSB ut med uppsägningar för att frigöra 269 moduler<sup>1</sup> fr.o.m. 1 september 2005 så att dessa skulle kunna flyttas till Nacka. Ett motiv till uppsägningarna var även att en relativt stor andel av bostäderna sagts upp av studenterna under våren bl.a. på grund av osäkerheten om framtiden. Uppsägningen skedde i samråd med kontoret som härvid, för att underlätta avflyttningen, utlovade att bidra till halva kostnaden för de pga. den tidiga uppsägningen outhyrda lägenheterna (motsvarar ca 2 mnkr för staden).

För de studentbostäder som inte får plats i Nacka utreder SSSB tillsammans med en annan Fastighetsägare möjligheterna på en tomt i Västberga utmed Elektravägen. Tomten som är upplåten med tomträtt till Fastighetsägaren för industriändamål är idag tomställd och skulle inrymma ca 230 studentbostäder. SSSB och fastighetsägaren förhandlar om möjligheterna för SSSB att överta eller nyttja tomträtten såsom den är idag för industriändamål och upplåta studentbostäder med tillfälligt bygglov på 10 år med möjlig förlängning om 5 + 5 år. Placeringen i Västberga förutsätter att staden tillfälligt under perioden med studentbostäder på tomten reglerar dagens tomträttsavgäld så att den motsvarar bostadsavgäld för hyresrätt i stadsdelen.

SSSB har under hand meddelat att man kan tvingas sälja moduler om det inte går att finna nya områden som medger sådan uppställningstid att flyttkostnaden är ekonomiskt försvarbar.

Mot bakgrund av att staden inte fullt ut kunnat uppfylla sitt åtagande om en ny likvärdig lokalisering och de ekonomiska konsekvenserna för SSSB har kontoret förhandlat med SSSB om alternativa ekonomiska lösningar m.m.

---

<sup>1</sup> Bygglovansökan i Nacka gör det möjligt att omhänderta ca 280 studentbostäder, vilket ger utrymme för att ta emot ytterligare studentbostäder från Proppen under våren 2006.

Förhandlingarna kommer utmynna i ett samarbetsavtal som hanterar evakueringen av de tillfälliga studentbostäderna från Proppen. Samarbetsavtalet bygger på att ca 280 moduler flyttas till Nacka på stadens bekostnad hösten 2005 och resterande ca 230 moduler flyttas till Västberga på SSSB:s bekostnad våren 2006. Detta förutsätter att staden för Västbergaaalternativet medger tillfälligt bygglov och upplåtelse för bostadsändamål med därtill anpassad tomträttsavgäld för 10+5+5 år (maximala tiden bostäderna kan stå på tomten med tillfälligt bygglov).

Uppgörelsen innebär att staden får ca 20 mnkr i utgifter för flytten till Nacka. Därest staden inte medger förlängning av bygglovet i Västberga enligt ovan skall SSSB och staden dela den eventuella förlust som uppkommer om modulerna måste säljas under det bokförda restvärdet.

## Ekonomi

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

### Exploateringskalkyl, prisnivå 2006 (mnkr)

<b>Utgifter (-)</b>	
Markförvärv	- 23
Utredning och projektering	- 5
Evakuering, rivning och sanering	- 64
Iordningställande av mark (övrigt)	- 13
Anläggning	- 31
Övrigt	- 8
<b>Summa utgifter</b>	<b>- 143</b>
<b>Inkomster</b>	
Avgäldsunderlag	154
Övrigt	7
<b>Summa inkomster</b>	<b>161</b>
<b>Sammanställning</b>	
Resultat	17
Resultat per ekvivalent lägenhet <sup>2</sup>	28 tkr/ekv. lgh
Markanläggningsutgift per ekvivalent lägenhet	51 tkr/ekv. lgh
Exploateringsgrad	Ca 3

De sammanlagda utgifterna beräknas till ca 143 mnkr, varav ca 54 mnkr är upparbetat. De upparbetade utgifterna innehåller ett markförvärv (ca 23 mnkr) som skedde 1996 och därtill rivning (ca 20 mnkr) av bebyggelsen på den förvärvade fastigheten. De upparbetade utgifterna innehåller även utgifter för sanering och omhändertagande av markföreningar inför etableringen av de tillfälliga studentbostäderna.

<sup>2</sup> Med ekvivalent lägenhet avses den sammanlagt tillkommande ytan (BTA) för bostäder, kommersiella lokaler etc. dividerat med 100 (en lägenhet motsvarar 100 m<sup>2</sup> BTA).

Delgenomförandebeslutet avser marksanering och flyttkostnader m.m. för de tillfälligt uppställda studentbostäderna.

Kommande utgifter avser främst anläggningsarbeten för gator och parker. Marken kommer att upplåtas med tomträtt. Inkomsterna beräknas till ca 161 mnkr, varav huvuddelen utgörs av det markvärde (avgäldsunderlag) som skapas genom planläggningen.

## Budgetkonsekvenser

### Investeringsbudget

Investeringsutgifterna för delgenomförandet beräknas till ca 30 mnkr i löpande prisnivå. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

Mnkr	2005	2006	Totalt
Utgifter (-)	-20	-10	-30
Inkomster (exkl. försäljning)	0	0	0
Nettoutgift (-) /-inkomst	<b>-20</b>	<b>-10</b>	<b>-30</b>

Stadens utgifter för exploateringen finansieras via marknämndens investeringsbudget och medel finns upptagna i nämndens budget 2005 och ramarna för 2006.

### Driftbudget för hela projektet

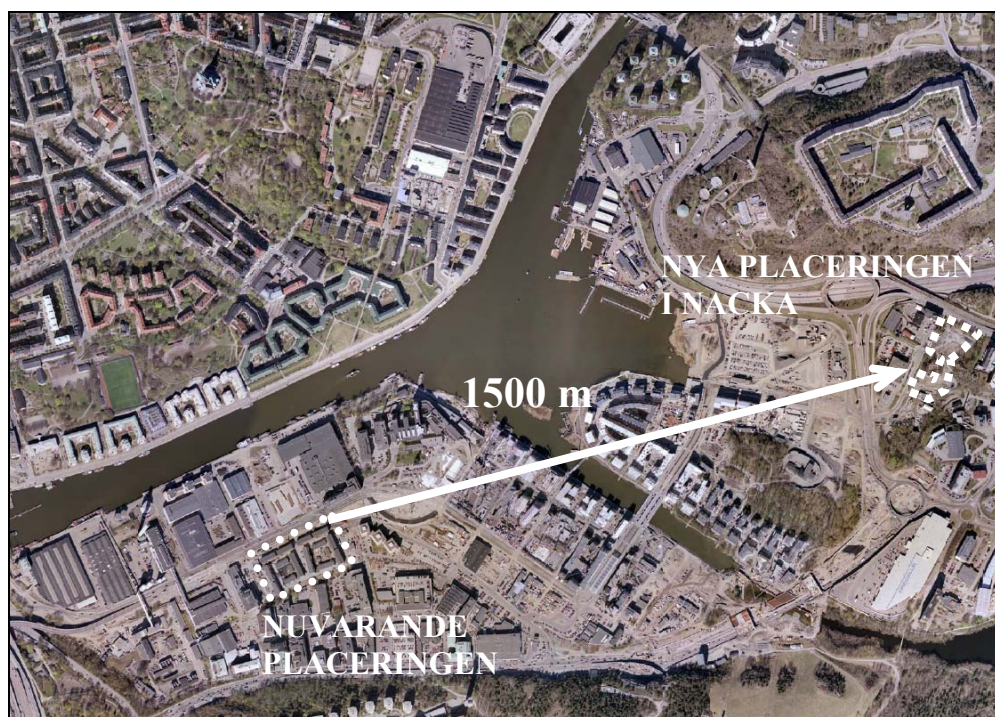
De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafikkontorets ansvarsområde beräknas efter genomförandet uppgå till ca 0,5 Mnkr per år. För Katarina Sofia stadsdelsnämnd beräknas drift- och underhållskostnaderna uppgå till ca 0,5 Mnkr per år. Kapitalkostnaderna<sup>3</sup> beräknas uppgå till ca 6,7 Mnkr per år och intäkterna för tomträttsavgälder beräknas till ca 5,8 Mnkr per år.

Kostnad/intäkt per år	Mnkr/tkr
Drift och underhåll (-)	- 0,5 Mnkr
Kapitalkostnad	
-ränta (-)	- 5,5 Mnkr
-avskrivning (-)	- 1,2 Mnkr
Tomträttsavgäld	5,8 Mnkr
Drift och underhåll Sdn (-)	-0,5 Mnkr

<sup>3</sup> Kapitalkostnaderna (ränta på markanläggning) minskar successivt åren framöver i takt med avskrivningen

## Markkontorets synpunkter

Kontorets bedömning är att ovannämnda förslag för att genomföra och underlätta avflyttningen av de tillfälliga studentbostäderna är motiverade mot bakgrund av den överenskommelse med SSSB som gjordes när de tillfälliga studentbostäderna placerades i Hammarby Sjöstad och att föreslagen överenskommelse ger en rimlig ansvarsfördelning mellan SSSB och staden.



*Från Proppen i Hammarby Sjöstad till Sickla i Nacka*

Nackaalternativet om det genomförs innebär att ca 280 studenter har möjlighet till en bostad med goda kommunikationer till city (cykelbanor, Tvärbana och buss), hög servicenivå nära Hammarby Sjöstad och Sickla samt nära stora grönområden. Tomten i Västberga har av SSSB bedömts som godtagbar för ca 230 studentlägenheter.

Kontoret har gjort bedömningen att samtliga studentbostadsmoduler måste vara flyttade från planområdet senast maj 2006 om de planerade byggstarterna fjärde kvartalet 2006 ska kunna innehållas.

## Markkontorets förslag

Kontoret föreslår att nämnden godkänner investeringsutgifter om 30 mnkr för att kontoret ska kunna påbörja evakueringen av de tillfälliga studentbostäderna samt påbörja marksaneringen inom planområdet.

**SLUT**