



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

2002-08-21

Dnr: 00-511-535

Till
Gatu- och fastighetsnämnden

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

FÖRSLAG TILL BESLUT

1. Investeringsutgifter på 240 mnkr. enligt detta utlåtande godkännes.
2. Gatu- och fastighetsnämnden ger kontoret i uppdrag att genomföra projektet i enlighet med detta utlåtande.

Olle Zetterberg

Göran Gahm

Göran Träff

SAMMANFATTNING

Ett förslag till detaljplan för Kölnan, Hammarby Sjöstad, har under sommaren 2002 varit utställd. Markarbeten skall påbörjas inom kort för att klara en byggstart hösten 2003. För kontorets del innebär genomförandet av detaljplanen dels att erforderliga avtal tecknas, dels projektering och utförande av gator och parker inklusive marksanering och grundförstärkning dels samordning av samtliga aktiviteter inom och i anslutning till planområdet.

De sammanlagda investeringsutgifterna beräknas idag till 240 mnkr. Exploateringskalkylen ger till resultat ett underskott på ca 167 mnkr, vilket motsvarar ca - 279 000 kr/ekvivalent lägenhet. Stadens utgifter för exploatering finansieras via gatu- och fastighetsnämndens investeringsbudget.

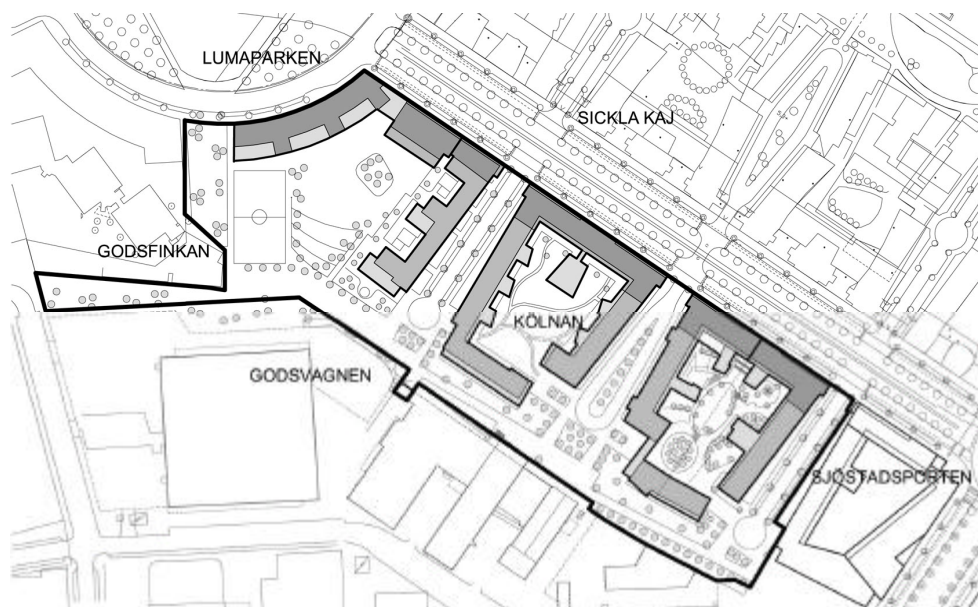
Att underskottet per lgh är så stort som -279 000 kr/ekvivalent lgh beror på att iordningställandet av marken (evakuering och sanering) varit/kommer att vara kostsam samt att all mark upplåts med tomträtt. Kostnaderna för markanläggningarna (gata och park) är jämförelsevis låga i detta projekt. Ursprungligen var ett av de tre kvarteren markanvisat till Skanska. Efter Skanskas problem med fukt återlämnade de markanvisningen i Kölnan. Den tänkta försäljningen av bostadsrättsmark innebär en större inkomst för staden jämfört med den tomträttsupplåtelse av marken för hyresrätt till SKB. Stadens mål att nyproducerade bostäder skall upplåtas med varierade upplåtelseformer har i detta projekt främjats i och med att ca 420 st hyreslägenheter har skapats samt ca 125 studentlägenheter.

Kontoret föreslår att gatu- och fastighetsnämnden godkänner investeringsutgifter om 240 mnkr och ger kontoret i uppdrag att genomföra projektet i enighet med detta utlåtande.

UTLÅTANDE

Bakgrund

Detaljplaneförslaget Kölnan har sin grund i det fördjupade översiktsplanarbetet "Hammarby Sjöstad Program för detaljplaneläggning aug 1996". I programmet redovisades inom planområdet för Kölnan en skola i området närmast Luma, samt i övriga två kvarter redovisades blandad användning. Längs områdets södra sida redovisades ett östvästligt parkstråk.



Situationsplan Kölnan, Stockholms stadsbyggnadskontor och Tengbom arkitekter 2002.

Planförslaget berör de av Stockholm ägda fastigheterna Hammarbyhöjden 1:1, Kölnan 2 och 14, Torkhuset 3 samt Godsfinkan 1 och Godsvagnen 6 som är upplåtna med tomträtt till Mälartorget AB respektive Din Bil Stockholm Söder AB. Planförslaget berör även del av Godsvagnen 8 ägd av Medborgarskolan i Stockholm.

Planområdet saknar i allt väsentligt naturmark och växtlighet. Kulturhistorisk värdefull bebyggelse finns inte inom planområdet. Ingen befintlig bebyggelse avses bli bevarad inom planområdet. Den enda kvarvarande byggnaden inom området används som logistikcenter för byggvaror fram till dess att området kommer att bebyggas. Planområdet saknar i övrigt permanent bebyggelse och fungerar idag som etableringsyta för omkringliggande byggprojekt samt parkering. Området bestod tidigare av industri/hantverks/lagerbebyggelse.

Tidigare beslut

Förslag till detaljplanen Kölnan har ställts ut under juli-aug -02 och beräknas att antas av stadsbyggnadsnämnden hösten 2002.

Beslut i gatu- och fastighetsnämnden rörande detaljplanen Kölnan:

- ? Inriktningsbeslut, GFN 2000-10-17
- ? Markanvisning till HEFAB och Familjebostäder, GFN 2000-12-12
- ? Markanvisning till SKB, GFN 2001-03-13
- ? Markanvisning till SSSB, GFN 2001-12-11
- ? Remissvar, GFN 2002-02-19

Gatu- och fastighetsnämnden har anvisat mark inom detaljplaneområdet för hyresrätt till tre byggherrar; Hägerstens Enskilda Fastighetsägare AB ca 100 lgh, AB Familjebostäder ca 100 lgh och Stockholms Kooperativa Bostadsförening SKB ca 200 lgh. Stiftelsen Stockholms Studentbostäder har fått markanvisning för uppförande av ca 125 studentlägenheter. Skolan inom planområdet är ej markanvisad.

Beskrivning av projektet

Planförslaget syftar till att möjliggöra uppförandet av tät stadsmässig bebyggelse av innerstadskaraktär, som en ny del av Hammarby Sjöstad. Planförslaget möjliggör ny bostadsbebyggelse med ca 420 lägenheter, ca 125 studentlägenheter, skola med 900 platser och daghem samt lokaler för service och verksamheter. Förslaget möjliggör vidare anläggande av nytt parkområde samt lokalgatunät. En av förslagets huvudinriktningar är att nå en ökad miljö och kretsloppsanpassning.

Planförslagets markutnyttjande inom den bebyggda kvartersmarken är i nivå med de övriga områdena i Hammarby Sjöstad, medan exploateringsstalet för hela planområdet är i jämförelse högt p.g.a. att planområdet omfattar relativt lite allmän platsmark.

Park

I detaljplaneförslaget redovisas ett 18-40 m brett parkstråk, som är en del av det stråk som planeras från Gullmarsplan/Fryshuset, genom södra Hammarby Sjöstad, till Nacka reservatet. Parken är viktig för närrecreationen i området och kommer också att ha stor betydelse som kompletterande friyta för skolan inom området samt för Kulturamas friskola inom den angränsande fastigheten Godsvagnen 8.

Inom Kulturama öppnades i januari 2002 en friskola med en successiv utbyggnad för 300 grundskoleelever i klasserna 5 – 9 samt för 150

gymnasieelever. Inom Kulturamas egen fastighet saknas utrymme för skolgård, varför elever därifrån kan förväntas söka sig till parken under rastuppehållen. Det största parkrummet vetter mot friskolan och kan komma att användas under raster av Kulturamas elever, vilket begränsar möjligheten till gräsytor. Behovet av slittåliga lekytor medför att en relativt stor del av parken ges hårdgjorda ytor.

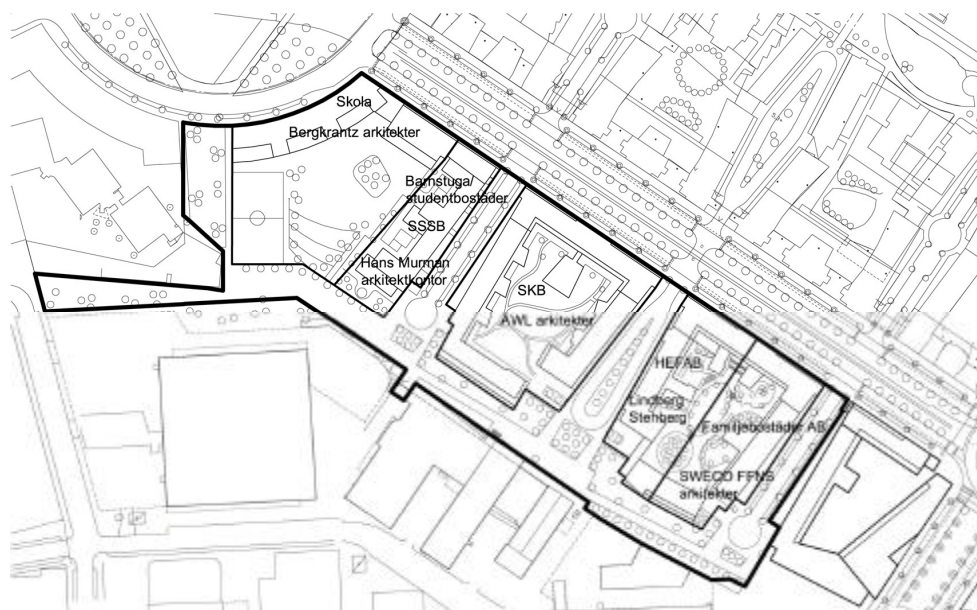
Gator och trafik

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 symmetrisk 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 och parker inklusive marksanering och grundförstärkning 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 Hammarby Sjästad. Särskild vikt kommer därför att läggas vid samordning av tidplaner, transporter och etableringar mm.



Byggherrar och arkitekter

Första byggstart kommer att ske i det östra kvarteret (Familjebostäder och HEFAB). Byggstart i mittenkvarteret (SKB) kan ske när Logistik Centret flyttat och markarbetena och anläggning av ledningar och lokalgata är klara, troligen kan även byggnationen av studentbostäderna i det västra kvarteret då starta. Skolbyggnaden i det västra kvarteret antas komma sist i utbyggnaden. Utbyggnaden sker alltså successivt väster ut och i takt med utbyggnaden kommer också färdigställandet av parkstråket.

Tidplan	
Utställning	kvartal 3, år 2002
Beslut SBN och GFN	
Laga kraft för detaljplanen	kvartal 3 - 4, år 2002
Markarbeten påbörjas	kvartal 3, år 2002
Fastighetsbildning/bygglov	kvartal 1- 2, år 2003
Byggstart, HEFAB och Fambo	kvartal 3, år 2003
Byggstart, SKB och studentbost.	kvartal 2, år 2004
Byggstart, skola	tidigast kvartal 2, 2004
Inflyttning	under år 2005-2006

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

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 (Familjebostäder, HEFAB, SKB, SSSB och kommande byggherre för skolan). Överenskommelserna reglerar kommande tomträttsupplåtelse samt frågor i samband med exploateringen (genomförande av miljöprogram, tidplan mm).
2. Avtal med ledningsägare avseende genomförande och upplåtelse i mark eller kulvert.

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 och grönstruktur.

En god ljudmiljö kan skapas av ljuddämpning av bostäderna samt att genomgående lägenheter med tyst sida mot parken planeras. En ny park med träd och grönytor anläggs vilket innebär en förbättring av områdets grönstruktur och närrecreation. 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.

I ett markhushållningsperspektiv är det värdefullt att planområdets förbrukade industrimark nära centrala Stockholm omvandlas till nytt bostadsområde med god tillgång till kollektivtrafik. Sammanfattningsvis medför planen i allt väsentligt positiva konsekvenser för miljön.

Ekonomi

Stadens inkomster utgörs av det markvärde som skapas genom planläggningen. Upplåtelse av mark med tomträtt är det som blir aktuellt inom planområdet. Markvärdet utgörs av det beräknade avgäldsunderlaget vid en framtida tomträttsupplåtelse. Preliminära kalkyler visar på inkomster om ca 108 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 240 mnkr. (I exploateringskalkylen nedan redovisas även en bedömning av ingångsvärdet som en kalkylpost, därav utgiftssumman 275 mnkr. Ingångsvärdet är dock ingen faktisk utgift). Av stadens investeringsutgifter på 240 mnkr så är i dagsläget ca 80 mnkr redan förbrukat på evakuering, markförvärv mm.

Exploateringskalkyl	
UTGIFTER	
Markförvärv (tkr)	10 000
Ingångsvärden (tkr)	35 000
Iordningställande av mark (varav evakuering 70 000 tkr, sanering 41 000 tkr)	154 000
Projektering (tkr)	10 000
Anläggning (gator, park) (tkr)	61 000
Projektledning anläggning (tkr)	5 000
<i>Summa (tkr)</i>	<i>275 000</i>
INKOMSTER	
Avgäldsunderlag (tkr)	86 000
Övrigt (tkr)	22 000
<i>Summa (tkr)</i>	<i>108 000</i>
SAMMANSTÄLLNING	
Resultat (tkr)	- 167 000
Resultat per lgh (tkr)	- 279
Markanläggningskostn. per lgh (tkr)	109
Exploateringsgrad (kvm BTA / kvm)	1,67

Enligt exploateringskalkylen ger inkomster minus utgifter ett netto om ca - 167 mnkr, vilket motsvarar ca - 279 000 kr/lgh där en lägenhet motsvarar 100 kvm (även skolans yta är omräknad till ekvivalenta lägenheter på 100 kvm). Se exploateringskalkyl ovan.

Stadens utgifter för exploatering finansieras via gatu- och fastighetskontorets investeringsbudget. 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 170 000 kr/år. För Katarina-Sofia stadsdelsförvaltning blir de beräknade drift och underhållskostnaderna enligt kalkyl 310 000 kr/år. Kapitalkostnaderna uppgår till 12 mnkr.

Risker

Detaljplanen för Kölnan har ställts ut under juli och augusti 2002. Under remisstiden och utställningen har några sakägare framfört vissa synpunkter. 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.

Kontorets synpunkter och förslag

Detaljplanen för Kölnan är en del av utbyggnaden av Hammarby Sjöstad. Planens genomförande medför dessutom att stadens mål om att nya bostäder skall tillkomma på redan exploaterad mark uppfylls när det gamla hamn- och industriområdet omvandlas till bostadsområde och park.

Hammarby Sjöstads ekonomiska mål, formulerat i projektets framgångskriterier, är att underskottet ska vara högst 90.000 kr/lägenhet samt att anläggningskostnaderna inte ska överstiga 175.000 kr/lägenhet. Omräknat till dagens prisnivå motsvarar det ett underskott på 145.000 kr/lägenhet respektive en anläggningskostnad på 190.000 kr/lägenhet Dessa mål uppfylls delvis i detta delprojekt.

Att underskottet per lgh är så stort som -279 000 kr/ekvivalent lgh beror på att iordningställandet av marken (evakuering och sanering) varit/kommer att vara kostsam samt att all mark upplåts med tomträtt. Kostnaderna för markanläggningarna (gata och park) är jämförelsevis låga i detta projekt. Ursprungligen var ett av de tre kvarteren markanvisat till Skanska. Efter Skanskas problem med fukt återlämnade de markanvisningen i Kölnan. Den tänkta försäljning av bostadsrättsmark innebar en större inkomst för staden jämfört med den tomträttsupplåtelse av marken för hyresrätt till SKB.

Stadens mål att nyproducerade bostäder skall upplåtas med varierade upplåtelseformer har i detta projekt främjats i och med att ca 420 st hyreslägenheter har skapats samt ca 125 studentlägenheter.

Kontoret föreslår att nämnden godkänner investeringsutgifter om 240 mnkr och fattar genomförandebeslut om projektet.

SLUT