

Utlåtande 2002:111 RIII (Dnr 3134/02)

Genomförandebeslut för kv Forsen, Hammarby Sjöstad
Villkorat av kommunfullmäktiges godkännande senast 31 december 2002

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta följande Genomförande av detaljplanen för kvarteret Forsen i Hammarby Sjöstad godkänns. Finansiering sker i samband med budget 2003.

Föredragande borgarrådet Roger Mogert anför följande.

Ärendet

Detaljplanen för kvarteret Forsen, Hammarby Sjöstad, antogs av stadsbyggnadsnämnden den 5 september 2002. Gatu- och fastighetsnämnden har den 28 mars 2000 beslutat om markanvisning och inriktningsbeslut, den 21 augusti 2001 givit remissvar till stadsbyggnadsnämnden inför detaljplan och den 10 september 2002 reviderat markanvisningen. Gatu- och fastighetsnämnden beslutade den 16 april 2002 om att påbörja sanering av förorenad mark för 18 mnkr. Saneringen är snart avslutad.

Genomförandet av detaljplanen för kvarteret Forsen beräknas möjliggöra byggandet av ca 65 hyreslägenheter, ca 65 studentlägenheter och ca 110 bostadsrätter i kvarteret.

Remisser

Ärendet har för yttrande remitterats till stadsledningskontoret, där det har beretts av finansavdelningen. Stadsledningskontoret rekommenderar sammantaget att kommunfullmäktige godkänner genomförandet av kvarteret Forsen.

Mina synpunkter

Genomförandet av projektet möjliggör tillskapandet av 240 nya bostäder i Stockholm, varav huvuddelen i hyresrätt. Projektet innebär dessutom att redan exploaterad mark tas i anspråk för nyproduktion av bostäder, något som överensstämmer med stadens målsättningar.

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

Kommunstyrelsen delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår kommunfullmäktige besluta följande

Genomförande av detaljplanen för kvarteret Forsen i Hammarby Sjöstad godkänns. Finansiering sker i samband med budget 2003.

Stockholm den 4 december 2002

På kommunstyrelsens vägnar:
ANNIKA BILLSTRÖM

Roger Mogert

Yvonne Modén

ÄRENDET

Detaljplanen för kvarteret Forsen, Hammarby Sjöstad, antogs av stadsbyggnadsnämnden den 5 september 2002. Gatu- och fastighetsnämnden har den 28 mars 2000 beslutat om markanvisning och inriktningsbeslut, den 21 augusti 2001 givit remissvar till stadsbyggnadsnämnden inför detaljplan och den 10 september 2002 reviderat markanvisningen. Gatu- och fastighetsnämnden beslutade den 16 april 2002 om att påbörja sanering av förorenad mark för 18 mnkr. Saneringen är snart avslutad.

Genomförandet av detaljplanen för kvarteret Forsen beräknas möjliggöra byggandet av ca 65 hyreslägenheter, ca 65 studentlägenheter och ca 110 bostadsrätter i kvarteret.

Gatu- och fastighetsnämnden beslutade den 20 augusti 2002 enligt kontorets förslag.

1. Investeringsutgifter på 103 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.

Beslutet justeras omedelbart.

Gatu- och fastighetskontorets tjänsteutlåtande av den 3 juni 2002 har i huvudsak följande lydelse.

SAMMANFATTNING

Detaljplanen för kv Forsen, Hammarby Sjöstad, antogs av Stadsbyggnadsnämnden 2002-10-05. Saneringsarbeten startade i maj 2002 efter ett delgenomförandebeslut på 18 mnkr i Gatu- och fastighetsnämnden 2002-04-16. Saneringsarbetena kommer att avslutas under oktober månad -02. Projektering av ledningar och gator har pågått under hösten och upphandling planeras att ske under november. Anläggningsarbeten bör sedan komma igång under december månad för att klara en byggstart av Svenska Bostäders hyres- och studentbostäder till sommaren 2003.

Den pressade tidplanen och betydelsen av att bostadsproduktionen inte försenas gör det viktigt med en snabb hantering av detta beslutsärende.

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 103 mnkr. Exploateringskalkylen ger till resultat ett underskott på ca 46 mnkr, vilket motsvarar ca 241 tkr/ekvivalent lägenhet. Stadens utgifter för exploatering finansieras via gatu- och fastighetsnämndens investeringsbudget.

Att underskottet per lgh är så stort som 241 tkr/ekvivalent lgh beror på flera saker. För att iordningställa marken så har marksanering genomförts och ledningar har flyttats. Kostnaderna för markanläggningarna (främst gatuanläggning) är jämförelsevis höga. Detta beror på att park- och gatumark som försörjer intilliggandeområden, som kvarteret Vågskvalpet, ingår i denna detaljplan och att de geotekniska förhållandena är svåra så att stora delar av lokalgatorna måste anläggas med förstärkt grund (påldäck). Dessutom kräver detaljplanen kostsamma åtgärder i form av avkörningsskydd och ingrepp på Hammarby Fabriksväg för att hantera riskfrågorna (farligt gods transporter).

Stadens mål att nyproducerade bostäder skall upplåtas med varierade upplåtelsformer har i detta projekt främjats i och med att ca 65 st hyreslägenheter, ca 65 studentlägenheter och ca 110 bostadsrätter har skapats.

Kontoret föreslår att gatu- och fastighetsnämnden godkänner investeringsutgifter om 103 mnkr och ger kontoret i uppdrag att genomföra projektet i enighet med detta utlåtande.

UTLÅTANDE

Bakgrund

Detaljplanen Forsen har sin grund i det fördjupade översiktsplanarbetet "Hammarby Sjöstad Program för detaljplanläggning aug 1996". I programmet redovisades bostäder inom kv Forsen.

I det inledande planarbetet för det större planområdet Sickla Park omfattades både kvarteret Forsen och Vågskvalpet. Efter planremiss/ samråd bedömdes det inte finnas förutsättningar för att gå vidare med detaljplanläggningen av kv Vågskvalpet och detta kvarter lyftes bort. I ett tjänsteutlåtande som kommer att behandlas i Gatu- och fastighetsnämnden och Idrottsnämnden så föreslår kontoren att en idrottshall placeras inom kvarteret Vågskvalpet.

Detaljplanen för kv. Forsen är beläget mellan Båtbyggargatan, Vävar Johans gata och Hammarby Fabriksväg. Planen omfattar även en förskoletomt, kvarteret Sjön, beläget mot Sickla Park. Delar av Båtbyggargatan, Vävar Johans gata och ny lokalgata parallell med Hammarby Fabriksväg ingår även i detaljplanen.

Del av detaljplanekartan för kv. Forsen

Planen berör fastigheten Södra Hammarbyhamnen 1:3 i Stockholms kommun. All mark inom området ägs av Stockholms stad och ingen bebyggelse finns inom området. Kvarteren ansluter till Sickla Park där betydande bestånd av stora ekar finns bland

högt belägna stenhällar. En kompletterande trädinmätning i detaljplaneområdets angränsning mot parken har utförts. Inom den planerad kvartersbebyggelsen i kvarteret Forsen finns ingen vegetation.

Tidigare beslut

Detaljplanen Forsen antogs av stadsbyggnadsnämnden 2002-10-05.

Beslut i gatu- och fastighetsnämnden rörande detaljplanen Forsen:

Inriktningsbeslut och markanvisning till NCC och Svenska bostäder, GFN 2000-03-28

Remissvar, GFN 2001-08-21

Genomförandebeslut marksanering, GFN 2002-04-16

Reviderad markanvisning, GFN 2002-09-10

Gatu- och fastighetsnämnden har anvisat mark inom detaljplaneområdet för ca 65 st hyresrätter och ca 65 st studentbostäder till Svenska Bostäder och för ca 110 bostadslägenheter till NCC. Förskolan inom kvarteret Sjön är ej markanvisad.

Beskrivning av projektet

Planen syftar till att möjliggöra uppförandet av tät stadsmässig bebyggelse av innerstadskaraktär, som en del av Hammarby Sjöstad. Detaljplanen möjliggör ny bostadsbebyggelse med ca 240 lägenheter, varav ca 65 studentlägenheter, samt förskola och lokaler för service och verksamheter i bottenvåningarna. Planen möjliggör vidare anläggande av Båtbyggargatans anslutning till Hammarby Fabriksväg samt erforderligt lokalgatunät.

Planens markutnyttjande är svårt att mäta i form av kvartersexploateringsstal då en så stor andel av planområdets yta upptas av park- och gatumark som även försörjer intilliggande områden. Tomtexploateringsstalet för kvarteret Forsen är 2,2 vilket motsvarar genomsnittet inom Sickla Udde men är högre än angränsande kvarter Lugnvattnet och Innanhavet.

Park

Sickla Park innehåller hållmarker på en kulle som ligger söder om det blivande kvarteret Forsen. Parkområdet innehåller ett flertal stora ekar. Samtliga stora ekar och även andra stora träd ska bevaras. De större ekarna har givits en skyddsbestämmelse i planen. Utbyggnaden av Vävar Johans gata innebär att två medelstora ekar måste avverkas på grund av gatans möjliga höjdsättning. Dessa ska ersättas med motsvarande nyplanteringar med speciellt stora ekar.

Gator och trafik

Båtbyggargatans esplanad utformas med samma principsektion som inom Sjöstadens övriga delar, dvs med mittplanteringar och enkelriktade körbanor med cykelfält, parkering, trottoarer och trädplanteringar längs angränsande bebyggelse. Mindre avvikelser mot andra delar förekommer här beroende på att spårvägen inte trafikerar berörd del. Båtbyggargatan ansluts i ett första skede med en provisorisk dubbelriktad anslutning till Hammarby Fabriksväg.

Hammarby Fabriksväg bibehålls i ett första skede med dagens utformning med två körfält i var riktning. Av säkerhetsskäl ska dock vägens höjdsättning justeras så att avrinning sker mot mittremsan vid ett ev. bränsle läckage vid en farligt gods-olycka. I samband med planerad utbyggnad av ny trafikplats vid Nacka Port planeras vägens plan- och höjdläge och sektion att justeras. I samband med detta planeras även en ny utformning av korsningspunkten med Båtbyggargatan/Uddvägen.

Parallellt med Hammarby Fabriksväg redovisar planförslaget en ny lokalgata. Lokalgatan avskiljs med en mur (avkörningsskydd) mot trafikleden av säkerhetsskäl. Gatans anslutning till Båtbyggargatan utformas som en markerad entréplats med speciell beläggning. Även denna entréplats omsluts av murar.

Vävar Johans gata sydväst om kvarteret byggs ut för att försörja kommande bostadsbebyggelse inom kvarteret Vågskvalpet. Slutligen redovisar detaljplanen ytterligare en mindre lokalgata söder om kvarteret Forsen. På grund av gatans korta längd kan den utformas med endast ett körfält.

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 Sjöstad. Särskild vikt kommer därför att läggas vid samordning av tidplaner, transporter och etableringar mm.

Saneringsarbeten startade i maj 2002 efter ett delgenomförandebeslut på 18 mnkr i Gatu- och fastighetsnämnden 2002-04-16. Saneringsarbetena kommer att avslutas under oktober månad -02. Projektering av ledningar och gator har pågått under hösten och upphandling planeras att ske under november. Anläggningsarbeten bör sedan komma igång under december månad för att klara en byggstart av byggherrarna sommaren 2003. Första inflyttning tros kunna bli våren 2005.

Tidplan

Detaljplanen antogs	sept, år 2002
Saneringsarbeten påbörjades	maj, år 2002
Fastighetsbildning/bygglov	kvartal 1- 2, år 2003
Byggstart, Svenska Bostäder	kvartal 2-3, år 2003
Byggstart, NCC	kvartal 2-3, år 2003
Inflyttning	under år 2005

Tidplanen förutsätter en snabb hantering av detta beslutsärende.

Avtal som erfordras genomförandet

Överenskommelse om exploatering mellan staden och respektive byggherre som skall erhålla tomträtt alt. förvärva marken. Överenskommelserna reglerar kommande tomträttsupplåtelse/försäljning samt frågor i samband med exploateringen (genomförande av miljöprogram, tidplan mm).

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 miljökonsekvens-beskrivningen, som ingår i planhandlingarna, framgår att de väsentligaste miljöfrågorna att beslysa är riskfrågor och buller. En separat riskanalys har utförts för att belysa risker orsakade av transporter av farligt gods på Södra Länken och Hammarby Fabriksväg. I planbestämmelserna regleras säkerhetshöjande åtgärder så att säkerheten för dem som bor och vistas i området ska bli tillfredsställande. Planområdet kommer att vara utsatt för buller från trafiken på Södra Länken och Hammarby Fabriksväg. För att dämpa bullret ner till acceptabel inomhusnivå krävs fasader och fönster med förstärkt ljudisolering, bullerskärm samt delvis inglasade balkonger i områdets södra del.

I ett markhushållningsperspektiv är det värdefullt att planområdets förbrukade industrimark nära centrala Stockholm omvandlas till nytt bostadsområde med god tillgång på 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 och försäljning av mark är det som blir aktuellt inom planområdet. Markvärdet utgörs av det beräknade avgäldsunderlaget vid en framtida

tomträttsupplåtelse samt köpeskillingen. Preliminära kalkyler visar på inkomster om ca 52 mnkr.

Stadens utgifter för iordningställande av marken för bebyggelse utgörs av kostnader för utredning, projektering, sanering, omläggning av ledningar, anläggning av lokalgator och cykelvägar, anslutningsavgifter för VA, fastighetsbildning, grundläggningsbidrag samt vissa parkanläggningar. De sammanlagda investeringsutgifterna beräknas idag till ca 103 mnkr. (I exploateringskalkylen nedan redovisas utgifterna och intäkterna i dagens prisnivå, dvs ej uppräknade. Därför skiljer sig siffrorna något åt). Av stadens investeringsutgifter på 103 mnkr så är i dagsläget ca 7 mnkr förbrukat på utredningar, projektering och marksanering. (Delgenomförandebeslut på 18 mnkr fattades i GFN 2002-04-16).

Enligt exploateringskalkylen ger inkomster minus utgifter ett netto om ca -46 mnkr, vilket motsvarar ca -241 tkr/lgh där en lägenhet motsvarar 100 kvm. Se exploateringskalkyl nedan.

Exploateringskalkyl	
UTGIFTER	
Administration (tkr)	5 000
Utredningar/analyser (tkr)	1 000
Iordningställande av mark (tkr) (varav sanering 14 mnkr)	28 000
Projektering, projekteringsledning (tkr)	3 000
Anläggning av gator och parker (tkr) (inkl. påldäck, avkörningsskydd mot Hammarby Fabriksväg mm)	48 000
Byggledning (tkr)	3 000
Övrigt och reserv (tkr)	10 000
<i>Summa (tkr)</i>	<i>98 000</i>
INKOMSTER	
Avgäldsunderlag (tkr)	14 000
Markförsäljning (tkr)	32 000
Övrigt (tkr)	6 000
<i>Summa (tkr)</i>	<i>52 000</i>

SAMMANSTÄLLNING	
Resultat (tkr)	- 46 000
Resultat per lgh (tkr)	- 241
Markanläggningskostn. per lgh (tkr)	326

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 150 000 kr/år. För Katarina-Sofia stadsdelsförvaltning blir de beräknade drift och underhållskostnaderna enligt kalkyl 250 000 kr/år. Kapitalkostnaderna uppgår till 5 mnkr.

Risker

Den kalkyl som ligger till grund för uppskattningen av kostnaderna för gatu- och parkanläggningsarbetena i exploateringskalkylen är beräknad på en systemhandling så säkerheten är god. Dessutom har en riskanalys genomförts som gjort att riskerna och osäkerheterna har kunnat minimerats.

Kontorets synpunkter och förslag

Detaljplanen för Forsen 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 ej i detta delprojekt.

Att underskottet per lgh är så stort som 241 tkr/ekvivalent lgh beror på flera saker. Kostnaderna för iordningställandet av marken (sanering mm) och för gatuanläggningarna är jämförelsevis höga. Detta beror på att park- och gatumark som försörjer intilliggandeområden ingår i denna detaljplan och att de geotekniska förhållandena är svåra. Dessutom kräver detaljplanen kostsamma åtgärder i form av

svåra. Dessutom kräver detaljplanen kostsamma åtgärder i form av avkörningsskydd och ingrepp på Hammarby Fabriksväg för att hantera riskfrågorna (farligt gods transporter).

Stadens mål att nyproducerade bostäder skall upplåtas med varierade upplåtelseformer har i detta projekt främjats i och med att ca 65 st hyreslägenheter, ca 65 studentlägenheter ca 110 bostadslägenheter har skapats.

Kontoret föreslår att nämnden godkänner investeringsutgifter om 103 mnkr och fattar genomförandebeslut om projektet.

REMISSER

Ärendet har remitterats till stadsledningskontoret för yttrande.

Stadsledningskontorets tjänsteutlåtande av den 27 november 2002 har i huvudsak följande lydelse.

Sammanfattning

Stadsledningskontoret tillstyrker kommunfullmäktiges godkännande av genomförandebeslut för kvarteret Forsen i Hammarby Sjöstad. Genomförandebeslutet innebär investeringsutgift med 103 mnkr, investeringsinkomst med 6 mnkr och försäljningsinkomst med 32 mnkr. Finansiering sker via finansborgarrådets förslag till investeringsplan för gatu- och fastighetsnämndens för 2003 och inriktning för 2004-2005. Exploateringskalkylen visar ett underskott på 46 mnkr. Genomförandet medför en nettokostnadsökning för staden med minst 4,7 mnkr/år.

Ärendets beredning

Gatu- och fastighetsnämnden har den 22 september 2002 beslutat att godkänna genomförande av projektet, godkänna investeringsutgift på 103 mnkr och begärt kommunfullmäktiges godkännande. Ärendet har för yttrande remitterats till stadsledningskontoret, där det har beretts av finansavdelningen.

Bakgrund

Detaljplanen för kvarteret Forsen, Hammarby Sjöstad, antogs av stadsbygggnadsnämnden den 5 september 2002. Gatu- och fastighetsnämnden har den 28 mars 2000 beslutat om markanvisning och inriktningsbeslut, den 21 augusti 2001 givit remissvar till stadsbyggnadsnämnden inför detaljplan och den 10 september 2002 reviderat markanvisningen. Gatu- och fastighetsnämnden beslutade den 16 april 2002 om att påbörja sanering av förorenad mark för 18 mnkr. Saneringen är snart avslutad.

Genomförandet av kvarteret Forsen beräknas möjliggöra byggandet av ca 65 hyreslägenheter, ca 65 studentlägenheter och ca 110 bostadsrätter i kvarteret.

Ärendet

Genomförandet av detaljplan för Forsen i Hammarby Sjöstad innebär för gatu- och fastighetsnämndens del dels projektering och utförande av gator och parker inklusive marksanering och grundförstärkning, dels tecknande av erforderliga avtal, dels samordning av samtliga aktiviteter inom och i anslutning till planområdet.

Gatu- och fastighetsnämnden redovisar en tidsplan för genomförandets olika delar. Saneringsarbeten påbörjades i maj 2002 och projektering av ledningar och gator har pågått under hösten. Upphandlingen planeras ske under november, anläggningsarbeten påbörjas i december för att klara av byggstart hos byggherrar under sommaren 2003. Inflyttning beräknas ske våren 2005. Tidsplanen samt förteckning över erforderliga avtal redovisas i bilaga 1. En viss förskjutning i tidsplanen kan uppstå beroende på när genomförandebeslut tas.

Av gatu- och fastighetsnämndens miljökonsekvensbeskrivning framgår att de väsentligaste miljöfrågorna avser trafikbuller och "riskfrågor". En separat riskanalys har genomförts för att belysa risker orsakade av transporter av fartligt gods på Södra Länken och Hammarby Fabriksväg. I planbestämmelserna till detaljplanen regleras säkerhetshöjande åtgärder så att säkerheten för dem som bor och vistas i området blir tillfredsställande. Området kommer att bli utsatt för buller från trafik på Södra Länken och Hammarby Fabriksväg. För att dämpa bullret ner till en acceptabel inomhusnivå krävs fasader och fönster med förstärkt ljudisolering, bullerskärm samt delvis inglasade balkonger i områdets södra del. Gatu- och fastighetsnämnden konstaterar att planen i allt väsentligt medför positiva konsekvenser för miljön.

Exploateringskalkyl

Enligt Hammarby Sjöstads ekonomiska målformulering skall underskottet per lägenhet, beräknat i en exploateringskalkyl, inte överstiga 145 000 kronor per lägenhet samt anläggningskostnaden/(utgift) inte överstiga 190 000 kronor per lägenhet, omräknat till dagens prisnivå (prisinivå 020701).

Exploateringskalkylen för Forsen visar ett underskott med 46 mnkr. Underskottet per lägenhet uppgår till 241 000 kronor. Markanläggningskostnaden/(utgift) uppgår till 326 000 kr per lägenhet. Exploateringskalkylen redovisas i bilaga 2. Gatu- och fastighetsnämnden anför som orsak till de höga utgifterna bl.a. marksaneringen, flytt av ledningar samt gatuanläggningarna. De höga utgifterna för gatuanläggningarna beror på att inom det aktuella området ingår park- och gatumark som försörjer intilliggande områden, som kvarteret Vågskvalpet, och att de geotekniska förhållandena är svåra vilket medför att en stor del av lokalgatorna måste anläggas med förstärkt grund (påldäck). Därutöver krävs dyrbara skyddsåtgärder och ingrepp på Hammarby Fabriksväg för att hantera riskerna med transporter av farligt gods.

Budgetkonsekvenser

Budgetkonsekvenserna, till skillnad från exploateringskalkylen, anges i löpande/nominell prisnivå.

Gatu- och fastighetsnämndens investeringsplan

Investeringsutgiften för genomförandet beräknas till ca 103 mnkr, investeringsinkomsten till ca 6 mnkr, preliminär kalkyl för försäljningsinkomst är ca 32 mnkr och utfallet över åren beräknas bli enligt följande tabell.

Beräknat utfall i GFNs investeringsplan samt försäljningsinkomst för staden (mnkr)	Ack. t.o.m. 2002	2003	2004	2005	Totalt för projektet
Investering, ca	-25,0	-44,0	-29,0	-5,0	-103,0
Investeringsinkomst, ca	0	6,0	0	0	6,0
Nettoinvesteringsutgift	-25,0	-38,0	-29,0	-5,0	-97,0
Försäljningsinkomst, ca	0	32,0	0	0	32,0

Gatu- och fastighetsnämnden avser finansiera projektet inom nämndens investeringsplan. Ingen reaförlust beräknas uppstå vid marköverlåtelse/försäljning.

Gatu- och fastighetsnämndens driftbudget

Genomförandet beräknas medföra drift- och underhållskostnader för gatu- och fastighetsnämnden med ca 0,15 mnkr/år fr.o.m. år 2004 och kapitalkostnaderna beräknas till ca 5 mnkr/år fr. o. m. År 2006. Intäkter från tomträttsavgälder bedöms uppgå till 0,713 mnkr/ år fr.o.m. år 2003. Sammanfattningsvis medför projektet för gatu- och fastighetsnämnden en nettokostnadsökning med ca 4,5 mnkr/år när området är färdigställt.

Beräknad kostnad/intäkt (mnkr)	2003	2004	2005	Fr.o.m. 2006
Drift- och underhåll,	0	-0,15	-0,16	-0,17
Avskrivningar och internränta	0	0	0	-5,0
Tomträttsavgäld	0,71	0,71	0,71	0,71
Netto GFN	0,7	0,6	0,6	-4,5

Gatu- och fastighetsnämnden har även utfört en grov uppskattning av vissa drift- och underhållskostnader för Katarina-Sofia stadsdelsnämnd som uppkommer till följd av genomförandet av kvarteret Forsen. I beräkningen ingår bl.a. kostnader för barmarksrenhållning, vinterväghållning, gröna ytor. Kostnaden beräknas till ca 0,25 mnkr/år. Således bedöms den sammanlagda nettokostnaden för gatu- och fastighetsnämnden och stadsdelsnämnden för dessa delar till cirka 4,7 mnkr/år.

Stadsledningskontorets synpunkter

Stadsledningskontoret tillstyrker förslaget till genomförandebeslut för kvarteret Forsen i Hammarby Sjöstad.

Stadsledningskontoret kan konstatera att de ekonomiska målen för Hammarby Sjöstad vad beträffar underskott per lägenhet inte kommer att uppnås. Investeringsutgiften har avsevärt ökat i jämförelse med den beräkning som låg till grund för gatu- och fastighetsnämndens remissvar den 21 augusti 2001 till stadsbyggnadsnämnden ang. detaljplan för Sickla Park (Forsen är en del av detta område). Stadsledningskontoret ser med stor oro på underskottet i exploateringskalkylen. I ett till stadsledningskontoret nyligen remitterat ärende för kvarteret Kölnan i Hammarby Sjöstad konstaterades även där att målen ej uppfylldes. Gatu- och fastighetsnämnden uppmanas att mycket aktivt söka minska underskottet i syfte att nå de ekonomiska mål som sagits fast för Hammarby Sjöstad. Gatu- och fastighetsnämnden erhåller lägesbeskrivningar för Hammarby Sjöstad. I samband med nya genomförandebeslut som skall beslutas av kommunfullmäktige är det en fördel om gatu- och fastighetsnämndens tjänsteutlåtande innehåller en kortfattad sammanställning av det ekonomiska läget för utbyggnaden i Hammarby Sjöstad, d.v.s. så att den ekonomiska bedömningen i genomförandebeslutet kan göras med ett helhetsperspektiv. Kostnadsförslaget av kvarteret Forsen bedöms kunna finansieras inom finansborgarrådets förslag till gatu- och fastighetsnämndens investeringsplan för 2003 med inriktning för 2004 och 2005.

I finansborgarrådet förslag till budget för 2003 med inriktning för 2004-2005 inrättas en kompetens- och miljöfond. Stadsledningskontoret bedömer att saneringsutgifterna för kvarteret Forsen skulle kunna vara av den karaktären att de kan finansieras av miljöfonden. Dock är saneringen i stor utsträckning klar i kvarteret

av miljöfonden. Dock är saneringen i stor utsträckning klar i kvarteret Forsen. Om medel kan disponeras ur fonden kan det påverka kalkylen.

Genomförandet av kvarteret Forsen bedöms medföra en nettokostnadsökning för staden med ca 4,7 mnkr/år. Denna beräkning inkluderar dock inte stadens alla kostnader för service till medborgarna i det blivande bostadsområdet. Stadsledningskontoret förutsätter att gatu- och fastighetsnämnden beaktat att de ekonomiska konsekvenserna kan inrymmas i nämndens budget, i och med att nämnden förordar utbyggnaden. Stadsledningskontoret förutsätter även att ett kontinuerligt samarbete sker mellan gatu- och fastighetsnämnden och berörd stadsdelsnämnd. Det är av stor vikt att stadsdelsnämnden aktivt kan påverka utformningen av de delar där nämnden senare övertar driftskostnadsansvaret. Det är inte rimligt om gatu- och fastighetsnämnden beslutar i sådana frågor utan att stadsdelsnämnden godkänt de ekonomiska konsekvenserna. Som skatteutskottet rekommenderar stadsledningskontoret att kommunfullmäktige godkänner genomförandet av kvarteret Forsen.

Bilagor

Bilaga 1: Tidsplan samt förteckning över erforderliga avtal (utdrag ur GFNs tjänsteutlåtande).

Bilaga 2: Exploateringskalkyl beräknad i prisnivå 020701 (utdrag ur GFNs tjänsteutlåtande).

Bilaga 1

Tidsplan samt förteckning över erforderliga avtal. Utdrag ur GFNs tjänsteutlåtande.

Tidplan

Detaljplanen antogs	sept, år 2002
Saneringsarbeten påbörjades	maj, år 2002
Fastighetsbildning/bygglov	kvartal 1- 2, år 2003
Byggstart, Svenska Bostäder	kvartal 2-3, år 2003
Byggstart, NCC	kvartal 2-3, år 2003
Inflyttning	under år 2005

Tidplanen förutsätter en snabb hantering av detta beslutsärende.

Avtal som erfordras genomförandet

Överenskommelse om exploatering mellan staden och respektive byggherre som skall erhålla tomträtt alt. förvärva marken. Överenskommelserna reglerar kommande tomträttsupplåtelse/försäljning samt frågor i samband med exploateringen (genomförande av miljöprogram, tidplan mm).

Avtal med ledningsägare avseende genomförande och upplåtelse i mark eller kulvert.

Bilaga 2

Exploateringskalkyl. Utdrag ur GFNs tjänsteutlåtande (dock ändrad ordningsföljd i texten).

Stadens inkomster utgörs av det markvärde som skapas genom planläggningen. Upplåtelse av mark med tomträtt och försäljning av mark är det som blir aktuellt inom planområdet. Markvärdet utgörs av det beräknade avgäldsunderlaget vid en framtida tomträttsupplåtelse samt köpeskillingen. Preliminära kalkyler visar på inkomster om ca 52 mnkr.

Stadens utgifter för iordningställande av marken för bebyggelse utgörs av kostnader för utredning, projektering, sanering, omläggning av ledningar, anläggning av lokalgator och cykelvägar, anslutningsavgifter för VA, fastighetsbildning, grundläggningsbidrag samt vissa parkanläggningar. De sammanlagda investeringsutgifterna beräknas idag till ca 103 mnkr. (I exploateringskalkylen nedan redovisas utgifterna och intäkterna i dagens prisnivå, dvs ej uppräknade. Därför skiljer sig siffrorna något åt). Av stadens investeringsutgifter på 103 mnkr så är i dagsläget ca 7 mnkr förbrukat på utredningar, projektering och marksanering. (Delgenomförandebeslut på 18 mnkr fattades i GFN 2002-04-16).

Exploateringskalkyl	
UTGIFTER	
Administration (tkr)	5 000
Utredningar/analyser (tkr)	1 000
Iordningställande av mark (tkr) (varav sanering 14 mnkr)	28 000
Projektering, projekteringsledning (tkr)	3 000
Anläggning av gator och parker (tkr) (inkl. påldäck, avkörningsskydd mot Hammarby Fabriksväg mm)	48 000
Byggledning (tkr)	3 000
Övrigt och reserv (tkr)	10 000
<i>Summa (tkr)</i>	<i>98 000</i>

INKOMSTER	
Avgäldsunderlag (tkr)	14 000
Markförsäljning (tkr)	32 000
Övrigt (tkr)	6 000
<i>Summa (tkr)</i>	<i>52 000</i>
SAMMANSTÄLLNING	
Resultat (tkr)	- 46 000
Resultat per lgh (tkr)	- 241
Markanläggningskostn. per lgh (tkr)	326

Enligt exploateringskalkylen ger inkomster minus utgifter ett netto om ca -46 mnkr, vilket motsvarar ca -241 tkr/lgh där en lägenhet motsvarar 100 kvm. Se exploateringskalkyl på nästa sida.

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.

Risker

Den kalkyl som ligger till grund för uppskattningen av kostnaderna för gatu- och parkanläggningsarbetena i exploateringskalkylen är beräknad på en systemhandling så säkerheten är god. Dessutom har en riskanalys genomförts som gjort att riskerna och osäkerheterna har kunnat