



EXPLOATERINGS
KONTORET

TJÄNSTEUTLÅTANDE
Dnr E2012-512-01665
2012-10-29

Kontaktperson
Martin Skillbäck
Stora Projekt
Telefon 08-508 262 76
martin.skillback@stockholm.se

Till
Exploateringsnämnden 2012-11-22

Slutredovisning av detaljplaneområde Hammarby Gård i Hammarby Sjöstad

Förslag till beslut

Exploateringsnämnden godkänner slutredovisning av detaljplaneområde Hammarby Gård i Hammarby Sjöstad.

Krister Schultz

Martin Skillbäck

Sammanfattning

Hammarby Gård innehåller ca 1 073 bostadslägenheter och ca 45 000 m² BTA lokaler. Merparten av projektet – den östra delen med ca 900 lägenheter - färdigställdes under åren 2006-2011. Den västra privatägda delen med resterande bostäder och merparten av de kommersiella lokalerna, bl a ett hotell med ca 230 rum, har nyligen byggstartat. Staden utgifter är i huvudsak nedlagda eller avtalsbundna varför kontoret väljer att slutredovisa projektet trots att en del av projektet återstår att bygga. Nettoinvesteringsutgiften uppgår till 329 mnkr vilket är ca 30 mnkr högre än genomförandebeslutet. Detta beror på en kajutbyggnad utanför planområdet som utförts i förtid för att underlätta den fortsatta utbyggnaden inom det näraliggande kv Fredriksdal.

Projektets exploateringskalkyl ger ett underskott om ca 37 tkr per lägenhet vilket ska jämföras med genomförandebeslutets uppskattning som var 36 tkr per lägenhet. Exploateringskontoret anser att måluppfyllelse vad gäller innehåll och ekonomi är god. Tidplanen för östra delen av området har i huvudsak innehållits. Den västra privatägda delen har försenats pga. marknadsläget för kommersiella lokaler.

Bakgrund

Utgångspunkten för exploateringen inom projekt Hammarby Gård är detaljplaneprogrammet för Hammarby Sjöstad från 1996. Det övergripande målet är att Hammarby Sjöstad skall vara en utökning av innerstaden och bilda en ny stadsdel.



Översiktsskarta - Hammarby Sjöstad

Utbyggnaden av Norra Hammarbyhamnen med ca 1 500 lägenheter färdigställdes i mitten av 1990-talet. Inom Södra Hammarbyhamnen har f n ca 7 000 lägenheter byggts. Totalt finns således ca 8 500 lägenheter i Hammarby Sjöstad och idag bor ca 20 000 personer i området. Utbyggnaden har skett etappvis med detaljplaneområden om ca 500 -1 000 lägenheter. Ett av de större delområdena är Hammarby Gård som färdigbyggt ska innehålla knappt 1 100 lägenheter och ca 45 000 m² nya lokaler.

I dagsläget har ca 900 av lägenheterna färdigställts. Merparten av de kommersiella lokalerna och samtliga resterande bostäder är påbörjade eller väntas påbörjas inom kort. Stadens utgifter för projektet är i huvudsak nedlagda eller avtalsbundna och kontoret väljer därför att slutredovisa projektet trots att en del av området återstår att färdigställa.

Projektbeskrivning och genomförande

Detaljplaneområdet är beläget mellan Hammarby Allé, Hammarby Kajgata, Hammarby Kaj och Lumagatan. Planområdet omfattar de tidigare fastigheterna Hammarby Gård 6,7,8 och del av 11 samt angränsande kaj och vattenområde. Området har tidigare nyttjats främst för industriändamål och kontorsverksamhet.

Med utgångspunkt från en fastighetsuppgörelse 1997 mellan staden och Induco AB (Wihlborgs) träffade dåvarande gatu- och fastighetsnämnden 2004-04-13 en överenskommelse om exploatering av den östra delen av planområdet vilken reglerar bl. a bygget av ca 900 lägenheter. Uppgårelsen innebar kompletterande markbyten mellan staden och Induco AB samt gatukostnadsersättning till staden.

Kommunfullmäktige fattade 2004-02-09 genomförandebeslut om utbyggnad av detaljplaneområdet Hammarby Gård. Detaljplanen, P2000-04642, vann laga kraft 2004-03-10. Ytterligare en detaljplan för Hammarby Gård 7 vann laga kraft 2008-12-25. Planerna omfattar totalt 9 kvarter med ca 1 073 lägenheter och ca 45 000 m² BTA nya kommersiella lokaler.

I samband med planarbetet för Hammarby Gård 7 träffade staden och Induco AB ytterligare ett exploateringsavtal som reglerar utbyggnaden av den av bolaget ägda västra delen av området som innehåller ca 165 lägenheter och kommersiella lokaler. Induco AB har därefter sålt bostadsdelen i projektet, dvs. fastigheterna Båtturen 1 och Linjefarten 1 till Oscar Properties AB. Byggstart för ett hotell om ca 230 rum samt kontor har nyligen skett. Bostäderna väntas påbörjas inom kort.

Genomförandet av den östra delen av området har i huvudsak skett enligt den ursprungliga detaljplanen. Vissa fastigheter/tomträtter har därefter bytt ägare.

All kvartersmark som tillföll staden i samband med uppgörelserna med Induco har upplåtits med tomträtt.

Nedan redovisas byggherrar och antal lägenheter



Illustrationsplan – Hammarby Gård

Nr	Fastighet/tomträtt	Byggherre	Antal lgh
1	Hby Gård 7, Skeppshandeln 1	Induco	-
2	Båtturen 1, Linjefarten 1	Oscar Properties	165
3	Seglatsen 1	Riksbyggen	142
4	Kryssningen 1	AB Stockholmshem	155
5	Sjöresan 1	HSB	245
6	Sjöresan 2	Peab	
7	Sjöresan 3	Folkhem	
8	Fartygstrafiken 1	Byggvesta	71
9	Kappseglingen 1	SKB	126
10	Konvojen 1-2	Peab	169
Summa			1 073

Av totalt 1 073 uppförda eller planerade lägenheter utgör 352 hyresrätter (ca 33%).

Utbyggnaden av östra delen av planområdet har i huvudsak genomförts under åren 2006-2011. Exploateringskontoret färdigställde gator och övrig allmän platsmark successivt åren 2009 – 2012. I stadens arbete ingick även ombyggnad av kajen samt den hamnbassäng som anlagts mellan kvarteren Seglatsen och Kryssningen. Parkstråket Hammarbyterrassen har också anlagts av staden. Iordningsställande av den återstående västra delen av parken, norra delen av Textilgatan samt delar av Sjöfartsgatan och Hammarby Kajgata ingår i Inducos åtagande enligt det exploateringsavtal som träffades 2008.

Ekonomi

Kommunstyrelsen beslutade hösten 2005 om reviderade regler för styrning och uppföljning av investeringar och andra betydande projekt. Nämnderna beslutade också att redovisa nuvärdeskalkyler vid större investeringar. Denna kalkylmetod används således ej för projekt med tidigare genomförandebeslut.

Nedan redovisas det ekonomiska utfallet för projektet jämfört med förutsättningarna för genomförandebeslutet. Ingångsvärdet på marken har exkluderats då detta beskriver historiska kostnader som bokförts på berörda fastigheter utan koppling till nu aktuell användning.

Investeringsramar, löpande prisnivå

Från 2006, då staden bytte ekonomisystem, redovisas investeringsutgifter och -inkomster var för sig. Dessförinnan redovisades endast ett netto. Eftersom projekt Hammarby Gårds investeringsinkomster till övervägande del inkom före 2006 redovisas endast projektets nettoutgifter nedan.

	Genomförandebeslut Mnkr	Utfall Mnkr	Avvikelse Mnkr
Investeringsutgifter (netto)	299	329	-30

Avvikelsen beror i huvudsak på den kajutbyggnad som genomförts framför Fortums värmeverk på fastigheten Hammarby Gård 11. Denna s.k. kaj C färdigställdes under 2012 till en kostnad om ca 35 mnkr. Utbyggnaden var nödvändig för att säkerställa bränsleleveranser till värmeverket samt ballastleveranser till AB Betongindustri vid den nu fortsatta kajombyggnaden inom projekt Fredriksdal omedelbart väster om Hammarby Gård. Utan en färdigställd kaj C hade hamnverksamheten inte kunnat fortgå utan betydande störningar.

Exploateringskalkyl, 2005 års prisnivå

Mnkr	Genomförandebeslut	Utfall	Avvikelse
<u>Utgifter</u>			
Förvärv	38	38	
Mark/markanläggning	<u>345</u>	<u>403</u>	<u>-58</u>
Summa utgifter	383	441	-58
<u>Inkomster</u>			
Avgälder	30	229	+199
Markförsäljning	233	49	- 184
Övrigt	<u>86</u>	<u>112</u>	<u>+ 26</u>
Summa inkomster	349	390	+ 41
<u>Resultat</u>	- 34	- 51	- 17
-per ekv lgh (tkr)	- 36	- 37	- 1
Antal ekv lägenheter*	943	1 369	+ 426

*Ökningen beror främst på att de kommersiella lokalerna ej var medtagna i genomförandebeslutet

Jämförelsen mellan genomförandebeslut och utfall i exploateringskalkylen är beräknad i 2005 års prisnivå, som är den genomsnittliga för exploateringen i Hammarby Gård.

Projektet ger ett underskott om ca 37 tkr per lägenhet. I genomförandebeslutet bedömdes underskottet bli ca 36 tkr per lägenhet.

Driftskostnaderna för trafiknämnden respektive stadsdelsförvaltningen uppskattas bli ca 100 tkr/år vardera.

Avskrivningskostnaden är 7,7 mnkr per år. Räntekostnaden är 7,2 mnkr per år första året och minskar därefter i takt med avskrivningen. Intäkterna för tomträtsavgälder är ca 8,6 mnkr per år.

Risikfaktorer

De risker projektet haft att hantera hänför sig i första hand till osäkra mark- och grundläggningsförhållanden. För utbyggnaden av västra delen av planområdet har osäkerhet vad gäller marknaden för kommersiella lokaler påverkat tidplanen för området färdigställande.

Exploateringskontorets erfarenheter

Marknaden för försäljning av bostäder i Stockholm vid den planerade byggstarten 2002 var svag. Detta innebar en försening av arbetena på kvarters-

mark med cirka 12 månader. Kontoret fick därmed tid att genomföra vissa tyngre anläggningsarbeten, t ex ombyggnad av kaj och anläggande av hamnbassängen, utan risk för kollision med andra byggen. Förseningen var således inte enbart av ondo.

Erfarenheterna från de tidiga projekten i Hammarby Sjöstad; Sickla Udde, Sickla Kaj m fl. har kunnat tas till vara i Hammarby Gård. Planering och arbetsmetodik för kontorets egna anläggningsarbeten har förbättrats och förfinats. Erfarenheterna har sedan kunnat tas till vara i senare projekt som t ex Henriksdalshamnen och Fredriksdal. Detta gäller särskilt byggande av påldäck och kajer.

Måluppfyllelse

Målsättningarna för projektet har i huvudsak uppfyllts. Enligt kontorets uppfattning har produktionen inom östra Hammarby Gård genomförts på ändamålsenligt och kostnadseffektivt sätt. Den västra privatägda delen har försenats p g a att marknaden för nya kommersiella lokaler invid värmeverket varit svag. Det ekonomiska utfallet för staden är acceptabelt.

Exploateringskontorets förslag

Kontoret föreslår att nämnden godkänner slutredovisningen.

SLUT