



Handläggare: Gunilla Wastesson 2001-05-29
Region Innerstad
Projekt Hammarby Sjöstad
Tel: 50826202
gunilla.wastesson@hammarbysjostad.stockholm.se

Dnr 99-511-2767

Till
Gatu- och fastighetsnämnden

Lägesredovisning avseende Hammarby Sjöstad

FÖRSLAG TILL BESLUT

1. Gatu- och fastighetsnämnden godkänner lägesredovisningen avseende Hammarby Sjöstad.

Olle Zetterberg

Göran Gahm

Göran Träff

SAMMANFATTNING

Planeringen och utbyggnaden av Hammarby Sjöstad befinner sig i en intensiv fas med fyra genomförandeprojekt och sju planeringsprojekt. Målen för projektet är högt satta. Trots att avvikelser från vissa mål kan konstateras finns en god förhoppning att ett bra resultat ska kunna uppnås.

Projektet drivs i huvudsak enligt upprättad huvudtidplan. Inflyttningarna inom Sickla Udde och Sickla Kaj kulminerar under 2002. Därefter dämpas inflyttningstakten till 600 lägenheter per år. Exploateringskalkylen ger ett underskott på 130.000 kr/lgh. Utgifterna är i stort sett oförändrade jämfört med förra lägesredovisningen, medan inkomsterna är väsentligt lägre, främst beroende på oförändrade tomträttsavgälder. Investeringsutgifterna uppgår till 3,5 Mdr kr i förväntad prisnivå, exklusive gemensamma utgifter för regional infrastruktur. Gatu- och fastighetsnämndens drift- och underhållskostnader bedöms för ett utbyggt Hammarby Sjöstad uppgå till 23 Mkr årligen.

I Miljöredovisningen 2000/2001 görs en avstämning mot miljömålen. Generellt är målpuppfyllelsen god. Inom vissa områden har dock uppställda mål visat sig vara svåra att uppfylla. Även beträffande tillgänglighet för funk-

tionshindre är målen högt satta. Konflikter med andra mål har gjort att vi inte lyckats på alla punkter.

UTLÅTANDE

Bakgrund

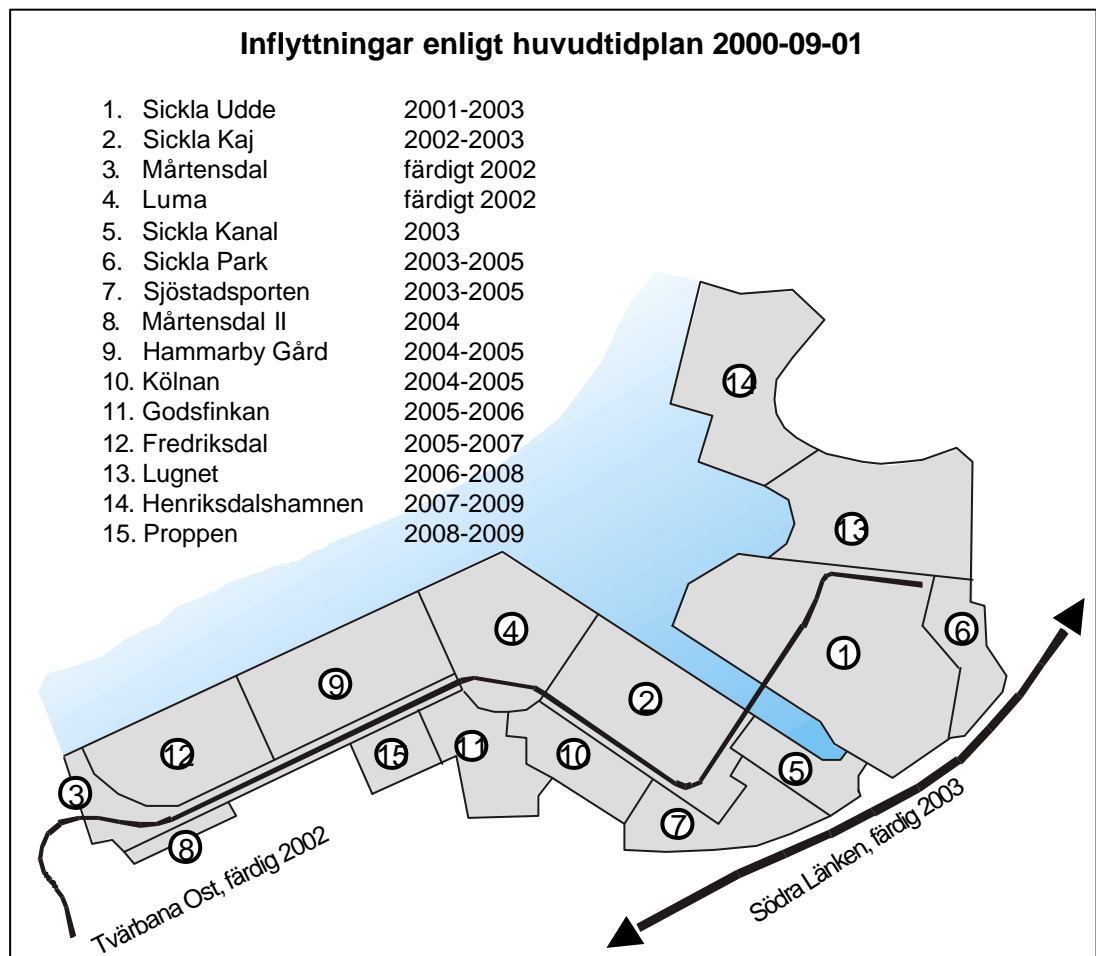
Utbyggnaden av Hammarby Sjöstad pågår för fullt. Genomförandebeslut finns för fyra delområden och planarbete pågår inom ytterligare sju områden. Hittills är knappt 100 lägenheter inflyttade, Norra Hammarbyhamnen oräknat, och staden har investerat sammanlagt nästan 1 miljard kronor. I detta utlåtande lämnar vi en redovisning av dagsläget i projektet med tyngdpunkten på tidplan, ekonomi, miljö och tillgänglighet.

Tidplan

Huvudtidplan

Projekt Hammarby Sjöstad fastslog en ny huvudtidplan per den 1:a september 2000. Denna tidplan har under hösten distribuerats till berörda myndigheter, organisationer och företag.

Huvudtidplanens syfte är att tala om för alla inblandade när huvudmomenten skall genomföras så att de uppsatta målen uppnås. Projekt Hammarby Sjöstads övergripande mål är att tillse att det skapas bostäder och lokaler.



Risker

Riskerna för att huvudtidplanen ej kan följas är många. En grov uppdelning av riskerna är:

- ? politik,
- ? teknik,
- ? ekonomi.

Projekt Hammarby Sjöstad genomförs etappvis i detaljplaner. Detta till ett antal av 20 stycken. För att genomföra en detaljplan krävs enligt den gällande processen för byggande inom Stockholm ett stort antal beslut i olika politiska nämnder och organ, exempelvis Gatu- och fastighetsnämnden, Stadsbyggnadsnämnden och Kommunfullmäktige. Tidplanen tar hänsyn till detta och har planerat för att planeringsprojekten skall kunna genomföras på ca 2 år, vilket är det normala. Om planeringsprojekten tar längre tid eller ej startar i tid så påverkar det huvudtidplanen

De tekniska utmaningarna är omfattande och svåra. Att omforma ett gammalt industriområde till modern stadsdel för boende och arbetande kräver en hel del av våra arkitekter och ingenjörer. Saneringar, rivningar, ledningsomläggningar, ledningsdragande, gatubyggande och husbyggande är tidplanerat efter normala byggtider. Exempelvis om saneringar, ledningsomläggningar och husbyggande av olika anledningar tar längre tid eller ej startar i tid så påverkar det huvudtidplanen.

Då utbyggnaden av Hammarby Sjöstad kommer att fortgå i ytterligare ca 8 år kommer ekonomiska konjunkturen att påverka utbyggnaden. För att genomföra utbyggnaden krävs det villiga investerare för byggande av lokaler och lägenheter. Viljan att investera står i förhållande till marknadens köpvilja och kostnaden för bygginvesteringar. För tillfället är marknadens efterfrågan och köpkraft starkare än investeringskostnaderna. Nuvarande marknadsläge utgör ingen risk för huvudtidplanen. Ökande kostnader för bygginvesteringar, minskad köpkraft utgör risker för projektets genomförande enligt huvudtidplanen.

Avstämning av huvudtidplan

Varje detaljplan genomförs i tre olika moment. Dessa moment kan pågå samtidigt och är beroende av varandra. Momenten är:

- ? planeringsprojekt (1),
- ? genomförandeprojekt av gator, ledningar och parker (2),
- ? genomförandeprojekt av hus (3).

Fyra genomförandeprojekt (2 och 3) pågår. De resulterar i Tvärbanan från Gullmarsplan till Sickla Udde, gator, ledningar, parker och ca 2 200 lägenheter. Detta inom detaljplaneområdena Mårtensdal, Luma, Sickla Kaj och Sickla Udde. Arbetena bedrivs i huvudsak enligt tidplanen.

Fyra planeringsprojekt (1) har startat vilka kommer att resultera i ytterligare ca 1 800 lägenheter och lokaler. Detta inom kommande detaljplanerna Sickla Kanal, Sickla Park, Sjöstadporten, Kölnan och Hammarby Gård. Sickla

Kanal, Sickla Park och Kölnan drivs enligt tidplanen, medan detaljplaner för Sjöstadporten och Hammarby Gård inte kommer att kunna hålla tidplanen. Vi måste därför tyvärr räkna med senareläggning av vissa inflyttningar.

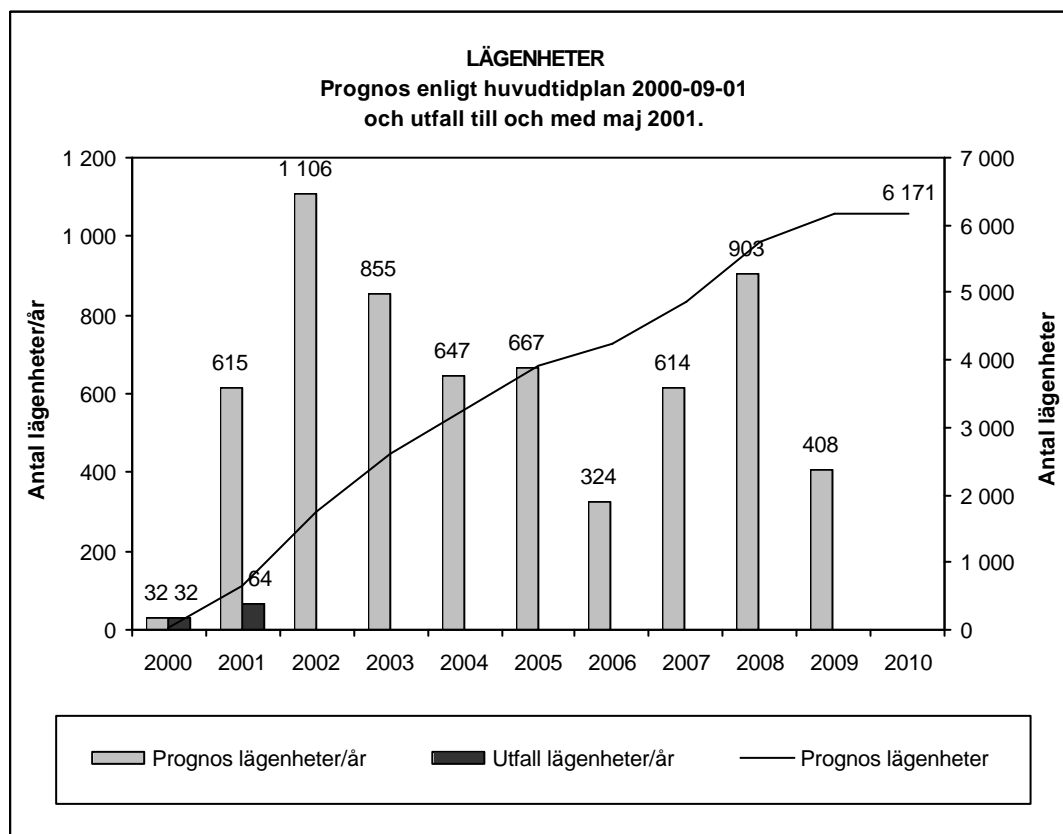
Tre planeringsprojekt (1) har startat vilka kommer att resultera i lokaler. Detta inom detaljplaneområde Mårtensdal II, Fryshuset och Godsvagnen.

Förberedande arbeten pågår inför start av planeringsprojekt för detaljplaneområdena Lugnet och Henriksdalshamnen, ca 1 800 lägenheter. Osäkerhet råder på antal lägenheter och när dessa skall byggas, då inget beslut är fattat om Värmdövägens framtida läge i en tunnel eller ej.

Måluppfyllelse

Projekt Hammarby Sjöstad resulterade år 2000 i 32 färdigställda lägenheter. Detta överensstämde med prognosen. Under januari till maj 2001 har ca 70 lägenheter färdigställts av planerat 210 för 1:a halvåret 2001. Detta beror på att Skanskas kvarter försenas p g a av mögelsanering. Totalt skall år 2001 ca 570 lägenheter färdigställas enligt huvudtidplanen, detta mål förväntas nås.

Projektet har haft som mål att producera ca 800 lägenheter per år. Av diagrammet framgår att denna målsättning är svår att nå om några år. En mer realistisk målsättning är ca 600 lägenheter per år från 2004.



Ekonomi

Exploateringskalkyl

Den samlade exploateringsekonomi för Hammarby Sjöstad kan sammanfattas enligt nedan i prisnivå 2001. Inom parentes anges motsvarande belopp enligt lägesredovisningen i september 2000.

<i>Utgifter</i>	<i>Mkr</i>	
Markanskaffning		
Markförvärv	400	(400)
Ingångsvärde på mark	600	(600)
Iordningställande av mark	1150	(1150)
Anläggningsarbeten	2100	(2050)
<i>Summa utgifter</i>	<i>4250</i>	<i>(4200)</i>
<i>Inkomster</i>		
Avgäldsunderlag	350	(600)
Markförsäljning	2600	(2700)
Övrigt	200	(200)
<i>Summa inkomster</i>	<i>3150</i>	<i>(3500)</i>
<i>Resultat</i>	<i>-1100</i>	<i>(-700)</i>

Kalkylen ger upphov till följande nyckeltal:

Resultat per lägenhet	- 130.000 kr/lgh
Anläggningskostnad	225.000 kr/lgh

Kalkylen har gjorts med följande förutsättningar:

- Prisnivå maj 2001
- Utbyggnad av Henriksdalstunneln enligt detaljplaneprogram
- Utgifter för Södra Länken och Henriksdalstunneln m m (generalplaneanläggningar) ingår ej
- 30% hyresrätter och 70% bostadsrätter i ännu ej markanvisade områden
- Mark för bostadsrätter säljs till marknadspris. Mark för hyresrätter upplåts med tomträtt med dagens avgäldsnivåer.
- Mark för kommersiell bebyggelse säljs eller upplåts till tomträtt till marknadspris.

Av utgifterna har 975 Mkr bokförts t o m april 2001. Av inkomsterna har 120 Mkr bokförts t o m april 2001.

Utgifterna är i stort sett oförändrade jämfört med förra lägesredovisningen. Inkomsterna är däremot väsentligt lägre. Detta beror i huvudsak på att tomträttsavgälderna nu antas ligga kvar på dagens nivå, men också på revidering av sammanlagd bruttoarea (Lugnet och Henriksdalshamnen) samt

övergång från bostadsrätt till hyresrätt inom ett av kvarteren inom detaljplanelområdet Kölnan.

Osäkerhetsanalys

Såväl utgifter som inkomster innehåller ett stort mått av osäkerhet. Inkomsterna utgör den ojämförligt största osäkerheten. Då utbyggnaden av Hammarby Sjöstad sträcker sig över en lång tidsperiod är det svårt att göra en bedömning av framför allt de senare etapperna. Detta gäller för såväl bostäder som för kommersiella lokaler. I kalkylen är inkomsterna förhållandevis försiktigt satta, särskilt för lokaler. Det finns därför goda möjligheter att öka inkomsterna. Kalkylen har förutsatt oförändrade tomträttsavgälder under hela utbyggnadsperioden. Med en fördubblad tomträttsnivå för upplåtelser fr o m 2005 skulle inkomsterna öka med 200 Mkr.

Av utgifterna avser 1.780 Mkr genomförandeprojekten. Dessa investeringar är bokförda eller ligger nära i tiden, varför osäkerheten är begränsad. Planeringsprojekten innehåller betydligt större osäkerheter. För dessa finns dock relativt stora möjligheter att påverka utgifterna. Visserligen har många principer och standarder lagts fast i de första delprojekten, men genom de erfarenheter vi får från dessa finns goda möjligheter att begränsa riskerna och utnyttja möjligheterna. De största enskilda osäkerheterna bland utgifterna bedöms vara evakuering och marksanering.

Investeringsplan

Den totala investeringsvolymen för gatu- och fastighetsnämnden i Hammarby Sjöstad kan för närvarande bedömas till ca 3 465 Mkr i förväntad prisnivå. Av detta hänför sig ca 1 640 Mkr till beslutade genomförandeprojekt.

Beräknade investeringar, Mkr

	-2000	2001	2002	2003	Senare	Totalt
Genomförandeprojekt (Sickla Udde, Luma, Mårtensdal, Sickla Kaj och marksanering av Lugnet)	702	469	312	122	35	1 640
Planeringsprojekt	198	132	210	299	986	1 825
Summa	900	601	522	421	1 021	3 465

- Markförvärv och ingångsvärden ingår ej i investeringarna ovan.
- Utgifter för Södra Länken och Henriksdalstunneln m m (generalplaneanläggningar) ingår ej.

Gatu- och fastighetsnämndens driftkostnader

Gatu- och fastighetsnämndens drift och underhåll av gator, trafiksignaler, trafikordningar, och esplanadbron över Sickla Kanal, tak över centrumanläggningen, vattenkonst kan i ett utbyggt Hammarby Sjöstad bedömas till ca

15 Mkr per år. Beloppet tar inte hänsyn till kapitalkostnader. Till detta kommer kostnaden för båt/ skyttel med ca 8 mkr per år.

Beräknade driftkostnader, Mkr

	2001	2002	2003	Utbyggt Hammarby Sjöstad
Båt/ skyttel	6,0	7,3	8,0	8,0
Gator, trafiksignaler, trafikanordningar, esplanadbron m m	0,8	2,6	5,2	15,0
Summa	6,8	9,9	13,2	23,0

Måluppfyllelse

Projektet har följande nyckeltal som mål för ekonomin

Resultat: underskott ej överstigande 125.000 kr/lgh
Anläggningskostnad: högst 175.000 kr/lägenhet.

Resultatet –125.000 kr/lgh bedöms fortfarande vara fullt möjligt att nå. Anläggningskostnaden överskreds i samband med att investeringsramarna höjdes för Sickla Udde, Sickla Kaj och Luma i höstas. Målet bedöms nu vara svårt att uppnå. Investeringsutgifterna för samtliga genomförandeprojekt ryms inom de beslutade ekonomiska ramarna.

Miljö

Miljöprogrammet

Det ursprungliga miljöprogrammet för Hammarby Sjöstad kom till som en del i Stockholms ansökan till den olympiska kommittén år 1997. Förhoppningen var att Stockholm skulle kunna stå som värd för spelen år 2004 och att Hammarby Sjöstad då skulle kunna fungera som olympisk by.

Miljöprogrammet till OS-ansökan utformades i samråd mellan Miljöförvaltningen, Stadsbyggnadskontoret och Gat- och fastighetskontoret i dialog med stadens politiker. Beslut om miljöprogrammet togs i Kommunstyrelsen i juni 1996. När den olympiska kommittén i september valde Aten som olympisk stad för spelen 2004, beslöt man i Stockholm att Hammarby Sjöstad skulle byggas som ett bostadsområde, en ny del av innerstaden, och att miljöprogrammet skulle fortsätta att gälla för uppbyggnaden av den nya stadsdelen.

Sedan tiden för miljöprogrammets tillkomst år 1996 har en rad nya och viktiga miljömål formulerats – såväl på nationell som på regional och lokal nivå i samhället. Sverige har också fått en ny skärpt miljölagstiftning i form av en Miljöbalk.

I det ursprungliga miljöprogrammet står att ”miljöprogrammet skall succesivt utvecklas, kompletteras och konkretiseras”. Projektet har beslutat att göra en översyn av miljöprogrammet, som kommer att föreläggas nämnden för beslut under hösten. I det nya programmet kommer miljömålen att ha redigerats eller formulerats om och gjorts tydligare. De skall sammanföras under åtta huvudrubriker och kompletteras med ett mål om miljöanpassade byggarbetsplatser under rubriken byggmaterial.

Måluppfyllelse

De viktigaste miljömålen för Hammarby Sjöstad är formulerade under rubrikerna *Markanvändning, Markföreningar, Teknisk försörjning – energi, vatten och avlopp, avfall, Transporter, Byggmaterial, Buller och Sjörestaurering*. I bifogade Miljöredovisning för Hammarby Sjöstad 2000/2001 (endast till nämndledamöter, övriga hänvisas till projektets hemsida www.hammarbysjostad.stockholm.se) görs en avstämning av miljömålen.

Vid den praktiska tillämpningen av de kvantifierbara målen i miljöprogrammet har några svagheter visat sig. Det gäller delar av energimålet, avfallsmålet och transportmålet, samt beslutet om sjörestaurering av Hammarby Sjö.

Energimålet

Inriktningsmålet för tillförd energi formuleras som utifrån köpt energi för att området dels fritt skall kunna tillgodogöra sig återvunnen energi i ett kretslopp, dels lokalt producerad miljöanpassad energi i form av sol- eller vindkraft. Återvunnen resp. lokalt producerad energi skall inte inkluderas i målet 60 kWh/m²/år. Målet är lättare att nå om man bygger stora lägenheter, vilket är en tveksam drivkraft till resurshushållning. Miljötävlingen har ändå visat på stora möjligheter att nå långt i energieffektivisering.

Avfallsmålet

Det generella målet att både returmaterial och avfallsmängd skall minska totalt är helt beroende av konsumtionsmönster och livsstil och påverkas inte nämnvärt av planläggning eller tekniska system. Viktigt är att bygga system som gör hantering och återvinning av material smidig och effektiv.

Transportmålet

Få transporter är begränsade till området. Måluppfyllelsen för trafikminskningar är därför beroende av hur man löser transportproblem i ett betydligt större sammanhang. Att minska transportarbetet i en fullt utbyggd stadsdel som tidigare varit obebodd är inte möjligt. Viktigt är att skapa förutsättningar för attraktiva alternativ till traditionell biltrafik.

Sjörestaurering

Inga omedelbara åtgärder för att aktivt sanera sjön från föroreningar planeras i dagsläget. Kostnaderna för en sådan sanering bedöms som för stora och resultatet som ovisst, då man i så fall skulle frisätta föroreningar som nu sedimenterar i sjöbotten.

Tillgänglighet

Hammarby Sjöstad skall enligt målen erbjuda full tillgänglighet för funktionshindrade. Detta mål kommer ibland i konflikt med andra mål och har inte kunnat genomföras fullt ut i de första planområdena. Angöring inom 10 m från port har t ex inte kunnat uppnås för alla portar inom Sickla Udde och Sickla Kaj. Inom planområdet Hammarby Gård bedöms dock alla portar kunna angöras inom 10 m. Detta kan uppnås endast på bekostnad av en mindre andel parkmark. Andra brister som påvisats är avsaknad av sopinkast i trapphusentréer, för högt placerade porttelefoner och kodlås samt tunga luckor på sopinkast.

Projektet arbetar med att ständigt förbättra tillgängligheten genom att kontinuerligt följa planering, projektering och byggande. Socialtjänstförvaltningens FoU-enhet följer arbetet fortlöpande och har publicerat två delstudier hittills. I exploateringsavtalen ställs krav på byggherrarna beträffande tillgänglighetsfrågorna genom hänvisning till utemiljöprogrammet och en för projektet särskild formulerad bilaga med förtydligande av vissa regler ("spetskrav").

Stadsbyggnadsnämnden har uppdragit åt projektet att upprätta ett program för hantering av tillgänglighet. Kontoret arbetar på detta uppdrag i form av ett reviderat PM inför kommande exploateringsavtal och svar till Stadsbyggnadsnämnden.

Planeringsprojekt

Planarbete pågår inom detaljplaneområdena Sickla Kanal (förslag till genomförandebeslut till Gfn 12 juni 2001), Sickla Park, Sjöstadporten, Mårtensdal II, Hammarby Gård, Kölnan, Godsvagnen 10 och Fryshuset.

Markanvisningar för bostäder är i huvudsak klara inom dessa områden. Ett förslag till markanvisning inom Hammarby Gård redovisas i gatu- och fastighetsnämnden den 12 juni 2001. Efterfrågan på markanvisningar i området är fortsatt stor.

För de kommersiella lokalerna är situationen mer oklar. En förutsättning för genomförande av kommersiella lokaler är en höjning av hyresnivån i området. Diskussioner förs med övriga fastighetsägare om marknadsföring av området för etablering av verksamheter. En viktig faktor i sammanhanget är kommunikationerna; när Tvärbanan och Södra Länken är i drift antas konkurrenskraften öka väsentligt.

Under året bedöms planarbete starta inom ytterligare tre områden; Fredrikssdal/Hammarby Gård 10 (kontor), ny idrottsplats vid Hammarbybacken samt del av Reningsverket 1 (kontor).

Genomförandeprojekt

Genomförandeprojekten (Sickla Udde, Sickla Kaj, Mårtensdal, Luma och Lugnet) befinner sig i en intensiv fas. Läget präglas av stor aktivitet inom anbudsutvärderingar och upphandling av entreprenader samt byggstart av nya entreprenader. Sanering Sickla Kanal, finplanering gator och parker

S

inom Sickla Udde samt arbeten för Tvärbanan är de mest framträdande aktiviteterna.

Produktion fördelat på ca 15 entreprenader fortskrider i stort enligt tidplan. Projektering pågår med hög aktivitetsnivå för genomförandeprojekten och även för Sickla Kanal inkl. delar av Sjöstadporten. Översiktlig projektering har påbörjats för Sickla Park, Hammarby Gård, Godsfinkan samt för intilliggande lokalgator framför allt i områden runt Mårtensdal.

Avtalsdiskussioner pågår med ledningsägare, främst Stockholm Vatten, även med Birka Nät.

Utdragna diskussioner pågår med SL angående övertagande av Allébron och tillhörande bullerdiskussioner.

Länsstyrelsen har kontaktat projektet angående grundvattennivåer, länshållning och infiltration i Sickla Udde området.

Generellt noteras en högre aktivitet i anläggningsbranschen vilket leder till högre anbudspriser och mindre konkurrens.

Verksamheten i LogistikCenter startade i mars 2001 och redovisar ett stadigt ökande godsflöde.

Slutsatser

I augusti 2000 formulerades målet för Projekt Hammarby Sjöstad under rubrikerna Stadsmässig, Miljöanpassad, Innovativ, Ekonomisk, Lättillgänglig, Attraktiv och Tempoinriktad. Måluppfyllelsen beträffande några av dessa har kommenterats ovan. De första etapperna har gett och ger kontinuerligt många värdefulla erfarenheter som tillvaratas inom projektet för att minimera risker, utnyttja möjligheter och genomföra ständiga förbättringar.

SLUT