



Handläggare: Lena Winberg  
Region Innerstad  
Projekt Hammarby Sjöstad  
Tel: 50826172  
Lena.winberg@gfk.stockholm.se

2004-06-03

Dnr 99-511-2767

Till  
Gatu- och fastighetsnämnden

## Lägesredovisning avseende Hammarby Sjöstad

### FÖRSLAG TILL BESLUT

1. Gatu- och fastighetsnämnden godkänner denna lägesredovisning avseende Hammarby Sjöstad.

Olle Zetterberg

Göran Gahm

Lars Fränne

### SAMMANFATTNING

Projekt Hammarby Sjöstad fortskrider i huvudsak planenligt. Idag är ca 2.500 lägenheter klara dvs en tredjedel av hela Sjöstadens planerade bostäder, söder om Hammarby Sjö. Områdena Sickla Udde, Sickla Kaj och Sickla Kanal är i stort sett färdigställda. Planläggning för ytterligare 2.000 lägenheter är klar och för närvarande pågår detaljplanearbete för 1.300 lägenheter. Därefter återstår planläggning av knappt 2.000 lägenheter i Henriksdalshamnen där stora delar är avhängiga av infrastruktur-lösningarna i Danvikslösenprojektet.

Under vintern 2002-2003 skedde en avmattning i efterfrågan på bostadsrätter. Det fick till följd att utbyggnadstakten mattades av något mot vad som ursprungligen planerats. Sedan ett år tillbaka sker dock försäljningen av bostadsrätter åter i god takt.

I år kommer 800 lägenheter att byggstarta. Planeringen utgår från ett färdigställande av runt 700 lägenheter per år från 2005. Efterfrågan på

hyresrätter har, trots relativt höga hyror, varit stor och alla hyresrätter har kunnat hyras ut till färdigställandet.

Nu har flera nya aktörer tillkommit som önskar bygga hyresrätter. I samband härmed genomförs också några projekt med inriktning på lägre hyror, bl a som resultat av en markanvisningstävling med denna inriktning som genomfördes våren 2003

Exploateringskalkylen överensstämmer i stort sett med lägesredovisningen år 2002. Den redovisade resultatprognosen visar dock ett underskott på endast 100.000 kr/lägenhet (tidigare var underskottet 160.000 kr/lgh). Förändringen med 60.000 kr beror på kontorets nya kalkylregler som innebär att ingångsvärdena på marken har lyfts ur kalkylen. I övrigt har både de totala utgifterna och inkomsterna ökat något sedan redovisningen 2002, men de tar ut varandra och påverkar därför inte resultatet. Förhoppningen är att resultatet inte kommer att försämrats. Det förutsätter att utgifterna hålls nere genom effektiv kostnadsstyrning samt att möjligheten att öka inkomsterna för mark genom en hög exploatering studeras fortlöpande. I de senare delområdena har exploateringsgraden ökat jämfört med de tidigare

Miljöarbetet kännetecknas främst av uppföljning av de arbeten som utförs av såväl av staden anlitate entreprenörer som av de olika byggherrarnas arbeten på kvartersmark i syfte att bevaka att de uppställda målen nås i så stor omfattning som möjligt. En översyn av miljöprogrammet för Hammarby Sjöstad pågår och ska samordnas med det nya programmet för ekologiskt byggande i Stockholm som håller på att tas fram. Den första Miljöbelastningsprofilen, för Sickla Udde, blev klar i maj och visar avsevärda förbättringar jämfört med referensprojektet.

Det finns höga ambitioner om full tillgänglighet för funktionshindrade. Många goda lösningar finns, men målen kan i alla situationer ej nås p g a dels marktopografin dels genom att olika intressen inte alltid går att förena varvid vissa avvägningar måste ske.

## **UTLÅTANDE**

### **Planering och genomförande**

Våren 2004 har ca en tredjedel av Sjöstadens bostäder byggts färdigt. Följande områden har i huvudsak färdigställts Sickla Udde, Sickla Kaj, Sickla Kanal och Luma. De rymmer 2.550 lägenheter, två stadsdelsparker och den genomgående allén med Tvärbanan. I flera områden pågår byggande av anläggningar och hus för fullt och genomförandebeslut har tagits för stadens arbeten. Det är i områdena Kölnan, Sjöstadporten, Hammarby Gård, Forsen och Vågskvalpet. Sammanlagt rymmer dessa områden ca 2.000 lägenheter.

I de färdigbyggda områdena är ca 1.800 bostadsrätter. Från hösten 2002 avmattades efterfrågan avsevärt på bostadsrätter men från och med

sommaren 2003 har försäljningen tagit ny fart. Det återstår nu ca 300 osålda av de totalt 1.800 bostadsrätterna. Alla färdigställda hyresrätter är uthyrda.

Under 2003 byggstartade 320 lägenheter varav 60 studentbostäder, alla med hyresrätt. Att det inte blev fler byggstarter beror delvis på att byggherrarna vid två projekt som skulle varit bostadsrätter, hoppade av. När nya byggherrar tas in tar alltid omprojektering, upphandling mm längre tid.

Under 2004 förväntas ca 800 lägenheter varav 125 studentbostäder, också enbart hyresrätter byggstarta. Från år 2005 och några år framöver räknar vi med 800 byggstartade lägenheter per år varav hälften bostadsrätt och hälften hyresrätt.

Hälften av de sedan hösten 2002 markanvisade områdena kommer att vara hyresrätter och hälften bostadsrätter. Flera hyresrättsprojekt kommer att ha en minst 15 % lägre hyra än befintliga hyresrätter i Sjöstaden. Två av dessa projekt är resultat av en markanvisningstävling med inriktning på lägre hyror som genomfördes våren 2003. Även bostadsrättsprojekten i kommande delområden strävar mot lägre kostnader. Lägenhetsstorlekarna har minskat i de pågående projekten jämfört med de färdigställda områdena.

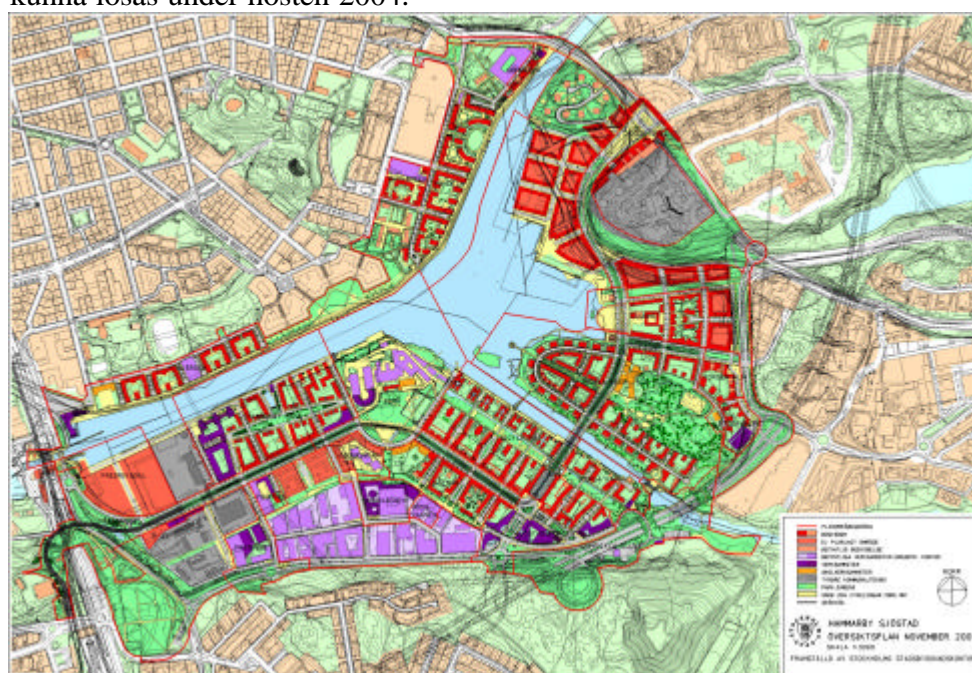
Nu i maj 2004 bor cirka 4 000 personer i områdena Sickla Udde, Sickla Kaj och Sickla Kanal. Den dominerande åldersgruppen är 30 – 40 år. Antalet småbarn, 0 – 4 år, är stort medan antalet skolbarn är förhållandevis låg. ”Seniorerna” är färre än förväntat. Medelhushållet är på 2,25 personer. Dessutom bor drygt 500 studenter i de provisoriska studentbostäderna inom kv Proppen. Tvärbanan togs i drift i augusti 2002 och är mycket uppskattad, inte minst för att den bidrar till ett minskat bilåkande. En ny skola på Sickla Udde för 550 elever 0-16 år blev klar hösten 2003 och drivs i friskolan Vittras regi. En barnstuga/skola för 200 barn har startats i en ombyggd lokal inom Luma-området, även den i Vittras regi. Ett bibliotek har startats i en ombyggd lokal vid färjeläget i Luma-området. Det finns kommersiell service i bottenvåningarna främst mot alléerna. En Konsumbutik har öppnat. Men serviceutbudet är något begränsat med främst restauranter, caféer, små servicebutiker och frisörer. En del lokaler är fortfarande outhyrda. Efterfrågan kommer troligen öka då fler flyttar in i området. I kommande detaljplaner kommer stadens krav på butikslokaler minska så att risken för överutbud och tomma lokaler minskar.

Bostadsutställningen BoStad 02, som arrangerades av Stockholms Byggmästareförening i samarbete med staden gick av stapeln i augusti 2002 med 65.000 besökare. Sjöstaden rönt då och därefter stor uppmärksamhet. Under perioden 19 – 29 augusti i år kommer en stor parkutställning ordnas i Sjöstaden. Då kommer stadens parker, broar, belysning, gaturum och konst visas.

Detaljplanen för Hammarby Gård överklagades av Fortum Värme pga närheten till Hammarbyverket. När Fortum och staden slöt avtal som garanterar Hammarbyverkets fortlevnad på platsen, gick Fortum inte vidare med sitt överklagande utan planen vann laga kraft våren 2004. Planprocessen och därmed tiden för byggstart för 1.000 lägenheter förlängdes dock med minst ett år pga detta.

Planarbete pågår för planområdena Godsfinkan med 200 lgh, Lugnet med 650 lgh och Proppen med 400 lgh sammanlagt 1.350 lägenheter. och mer än 150.000 m<sup>2</sup> verksamheter. All mark för bostadsbebyggelse inom dessa områden är markanvisad. Genomförandet påbörjas under året och planeras pågå till 2008. För kontorslokaler i alla delområden är genomförandetidpunkten i många fall oklar.

Detaljplaneringen avseende infrastrukturlösningar vid Henriksdal/Danvikstull/Lugnet kallat Danvikslösen pågår i Stockholm och Nacka. En principöverenskommelse har hösten 2003 träffats mellan Stockholms Läns Landsting, Nacka och staden för projektet. Avsikten var att träffa en finansieringsöverenskommelse mellan parterna senast 1/7 2004 men finansieringen är ännu inte löst. Förhoppningen är nu att detta ska kunna lösas under hösten 2004.



## Tidplan

Tabellen redovisar var, hur många och när lägenheter färdigställs.

Detaljplan	Antal lägenheter	Lägenheter färdigställs
Sickla Udde	1300	2000-2003
Sickla Kaj	1030	2002-2004
Sickla Kanal	330	2003-2004
Forsen/Vågsqualpet	350	2005-2006
Sjöstadsporten	290	2006-2008
Hammarby Gård	1050	2006-2009
Kölnan/ Godsfinkan	700	2005-2006
Proppen	400	2008-2009
Lugnet	650	2007-2008
Henriksdalshamnen	1600	2008-2014
	<b>7700</b>	

Verksamhetslokaler finns framför allt inom planområdena Sjöstadporten, Mårtensdal, Fredriksdal och Henriksdalshamnen. För merparten av dessa är tidpunkten för ett genomförande mer oklar, eftersom det är beroende av marknadsutvecklingen.

## Ekonomi

### Exploateringskalkyl

Exploateringsekonomin för projektet som helhet kan sammanfattas enligt nedan i 2004 års prisnivå. Inom parentes anges motsvarande belopp vid lägesredovisningen i maj 2002. Dessa belopp har inte indexuppräknats.

	2004	2002
<i>Utgifter</i>	<i>Mkr</i>	<i>Mkr</i>
Markanskaffning		
Markförvärv	430	(450)
Ingångsvärde på mark		(600)
Iordningställande av mark	1390	(1350)
Anläggningsarbeten	2690	(2400)
<i>Summa utgifter</i>	4510	(4800)
<i>Inkomster</i>	<i>Mkr</i>	<i>Mkr</i>
Avgäldsunderlag	2160	(530)
Markförsäljning	980	(2330)
Övrigt	370	(340)
<i>Summa inkomster</i>	3510	(3200)
<i>Resultat</i>	-1000	(-1600)

Kalkylen ger upphov till följande nyckeltal:

Resultat, kr/lgh (exkl ingångsvärden)	-100.000	(-160.000)
Resultat, kr/lgh (inkl ingångsvärde)	-160.000	(-160.000)
Anläggningskostnad, kr/lgh	232.000	(210.000)

Kalkylen har gjorts med följande förutsättningar:

- 10.000 ekvivalenta lägenheter (m<sup>2</sup> BTA/100)
- prisnivå 2004
- ”anläggningskostnad” är ”anläggningsarbeten” reducerat med ”inkomster övrigt”
- ingångsvärde på marken tas ej upp i exploateringskalkyler numera.
- projekt Danviks Lösen ingår inte. Utgifter för tunnel och trafikplatser har liksom i tidigare kalkyl betraktats i huvudsak som s k generalplaneanläggning som betjänar ett större område och belastar därför ej exploateringskalkylen.
- Byggnaden av Idrottshallen ingår ej, 107 Mkr. Det är ett objekt som fastighetsförvaltningen kommer äga och få intäkter i form av hyror för.
- 50% hyresrätter och 50 % bostadsrätter i ännu ej markanvisade områden

- all mark för bostäder upplåtes framöver med tomträtt. Mark för bostadsrätter upplåtes med tomträtt till en ny, högre avgäldsnivå. Mark för hyresrätter upplåts med tomträtt till men en stege som trappar upp avgälden till full nivå under de första 10 åren. Ingen neddragning av avgäldsunderlaget i kalkylen pga stegen görs dock för hyresrätterna (enligt kontorets direktiv).
- Mark för kommersiell bebyggelse säljs eller upplåts med tomträtt till marknadspris

Resultatet har med dessa förutsättningar kalkylmässigt alltså förbättrats med 60.000 kr/lägenhet men det beror på att ingångsvärdet på marken inte längre finns med i kalkylen. Annars har både inkomsterna och utgifterna ökat lie, men i samma takt så att de tar ut vartannat. Även anläggningskostnaden (kostnaden för arbeten på allmän mark minskat med övriga intäkter) har ökat.

Av utgifterna har 2.500 Mkr bokförts t o m april 2004 inklusive markförvärv. Av inkomsterna har 950 Mkr bokförts t o m april 2004. Ytterligare 1.200 Mkr är bundet enligt avtal eller utgör inkomster från tomträtter för bostadsändamål inom pågående genomförande- och planeringsprojekt.

De nya politiska direktiven innebär att marken för bostäder inte ska säljas utan upplåtas med tomträtt. För den mark som ska upplåtas från juni 2004 har kalkylerna baserats på ett avgäldsunderlag för bostadsrätter på 4.765 kr/m<sup>2</sup> och för hyresrätter på 2.736 kr/m<sup>2</sup>. Vid sjöläge ökas underlaget med 15%. De bostäder som sedan tidigare har upplåtits med tomträtt har med gällande tomträttsnivåer fått ett högre avgäldsunderlag i denna kalkyl jämfört med år 2002 pga att avgäldsräntan sänkts. Så trots att marken för bostadsrätter inte längre säljs till marknadspris och trots att andelen hyresrätt ökat sedan 2002 har inkomsterna från marken inte minskat. Inkomsterna ligger kvar på samma nivå. Vi har valt att ligga kvar med en försiktig bedömning av framtida inkomster för mark för lokaler.

#### Investeringsplan

Den totala investeringsvolymen för gatu- och fastighetsnämnden i Hammarby Sjöstad kan för närvarande bedömas till ca 4 500 Mkr i förväntad prisnivå. Av detta hänför sig ca 3 050 Mkr till beslutade genomförandeprojekt.

#### *Beräknade investeringar, Mkr*

	-2003	2004	2005	2006	Senare	Totalt
Genomförandeprojekt	2.120	330	340	100	160	3.050
Planeringsprojekt	250	50	240	140	780	1.460
Summa	2.370	380	580	240	940	4.510

- Utgifter för Södra Länken och Danvikslösen m m (generalplaneanläggningar) och idrottshallen ingår ej.

### Gatu- och fastighetsnämndens driftkostnader

Gatu- och fastighetsnämndens drift och underhåll av gator, broar, belysning, trafiksignaler, trafikordningar och tak vid hållplats vid Sickla Kaj kan i ett utbyggt Hammarby Sjöstad bedömas till ca 15 Mkr per år. Beloppet tar inte hänsyn till kapitalkostnader. Till detta kommer kostnaden för färja med 6 - 8 mkr per år. Stadsdelsnämnden ansvarar för barmarksrenhållning, vinterväghållning och skötsel av grönytor.

### Risikanalyt

Vartefter projektet fortskrider kommer alltmer av utgifterna att upparbetas och inkomsterna att komma in eller låsas genom avtal. Osäkerheterna kommer därmed att minska. Hittills finns dock osäkerheter i såväl utgifter som inkomster framför allt i Henriksdalshamnen där osäkerheten är stor beträffande framför allt marksanering och evakuering men även kring hur stor bebyggelsevolym som ryms. Osäkerhet finns även vid kontorsprojekten i Mårtensdal, Fredriksdal och Sjöstadporten, både vad gäller tidplan och intäkt för marken. En osäkerhetsfaktor är också Danvikslösen, där vi nu arbetar med olika alternativ för att få ihop en rimlig kalkyl.

### Måluppfyllelse

För projektet angavs som ekonomiskt mål att underskottet ska understiga 125.000 kr/lgh och att anläggningskostnaden ska uppgå till högst 175.000 kr/lgh. Dessa nyckeltal är angivna i prisnivå 2000. Omräknat till dagens prisnivå motsvarar det ett underskott 150.000 kr/lägenhet respektive anläggningskostnad 210.000 kr/lägenhet

Det resultat som redovisas i detta utlåtande är likvärdigt med vad som redovisades för två år sedan och uppfyller i huvudsak resultatmålet. Dock är anläggningskostnaden 230.000 kr/lgh jämfört med målet 210.000 men detta har kompenseras av ökade intäkter. Stora investeringar har redan gjorts för broar, allér mm och kommande anläggningskostnader kan komma att vara något lägre per lägenhet. Detta trots att den standard på stadens anläggningar som lagts fast i genomförandeprojekten i huvudsak förutsätts vara utgångspunkt även för kommande delar. Dock görs i varje delprojekt en noggrann analys av rimlig standard. Vidare arbetar kontoret tillsammans med stadsbyggnadskontoret för att, där så är möjligt, öka exploateringsgraden så att marken utnyttjas optimalt.

### **Miljö**

Hammarby Sjöstad ska vara en "spjutspets på miljöområdet". På kontorets bekostnad görs på egna entreprenader regelrätta miljöronder och miljösyner görs hos de byggherrar som bygger bostäder. Vad som kontrolleras är hantering och användning av kemikalier, transporter och lagring, fuktskydd, källsortering, arbetsmaskiner, buller och arbetarskydd (brand- och explosionsrisk med mera).

Stockholms Stad har, tillsammans med Carl Bro f.d. Sycon Stockholm Konsult och Tekniska Högskolan i Stockholm, utarbetat en särskild modell för uppföljning av miljö kvalitén i Hammarby Sjöstad., s k miljöbelastningsprofil. Med hjälp av denna modell kan man göra en kvantitativ bedömning av de utsläpp som Sjöstaden genererar. De uppmätta, eller prognostiserade utsläppsmängderna kan sedan ställas mot en bestämd referens och på så sätt ge ett begrepp om hur framgångsrika miljöåtgärderna i Sjöstaden är, eller kommer att bli. En miljöbelastningsprofil har tagits fram för Sickla Udde och den visar att projektets miljöpåverkan är avsevärt lägre än referensobjektet. T ex är växthuseffekten, försurning och uttag av ej förnyelsebar råvara 30% lägre än referensprojektet som är från tidigt 1990-tal. Miljöindex för utsläpp till luft, mark, och vatten har minskat med ca 40%. Vidare har konstaterats, bl a genom en omfattande enkätundersökning till alla hushåll i november 2003, att andelen bilresor av alla resor till och från Sjöstaden endast är ca 25% jämfört med ca 40% i referensprojektet i liknande läge men utan spårväg och färja, som bedöms vara de viktigaste faktorerna för detta positiva resultat.

Gatu- och fastighetskontoret har det formella ägarskapet till det miljöinfocenter kallat Glashuset som invigdes 2002. Drift- och underhållskostnader, liksom verksamhet, marknadsföring och personal delas mellan Stockholm Vatten, Fortum, Renhållningsförvaltningen och Gatu- och fastighetskontoret.

Satsningen på bilpool har visat sig framgångsrik. Antalet anslutna hushåll 160 motsvarande ca 10% av hushållen. Det valda systemet för avfallshanteringen i de första etapperna i Sjöstaden – mobil sopsug för tre fraktioner har inte fungerat helt tillfredsställande för pappersfraktionen. Därför togs den fraktionen bort. Vidare medför den mobila sopsugen bullerproblem. Inför kommande etapper planeras nu stationär sopsug som ska fungera med tre fraktioner.

Stockholm Vattens nya försöksreningsverk för Sjöstaden har startat på Henriksdalsberget. Syftet är att åstadkomma ett så rent avloppsvatten och slam som möjligt.

Många nya energiprojekt – bränsleceller, solceller och solpaneler finns installerade på husen i Sickla Udde och Kaj – men utvärdering av dessa kan ske först senare.

### **Tillgänglighet**

Projektets ambition att bygga tillgängligt hålls fortgående högt med stöd i nationella och lokala regler samt avtal med byggherrar. Rege lbundna möten hålls med en beredningsgrupp som rådgivning och för att ge berörda handikappråd möjlighet att djupare tränga in i hur tillgängligheten realiseras i Sjöstaden.

Ibland råder konflikt mellan olika handikappintressen. Detta gäller t ex för gångbanor och övergångsställen. Mycket utformas också till belåtenhet; rullbara gångvägar, ramper, entréer, god orienterbarhet och identitet.



Särskilt kan nämnas att lägenhetsterrasser på olika sätt görs tillgängliga för rullhjälpmedel och den offentliga hissen mellan allébron och strandbryggan.

På parkutställningen augusti 2004 kommer bland annat tillgänglighetsvandring att erbjudas. Båtplats och offentlig toalett för handikappade utreds också för närvarande." Stadens FoU-enhet genomför en studie "Varför uppstår tillgänglighetshinder i byggd miljö?" kopplat till att byggherrar uppmanas att informera sina hantverkare om tillgänglighetsskäl till vissa utformningsdetaljer. Stadens deltog i Eurocities Award on Innovative Urban Strategies 2003 där Sjöstaden var stadens exempel på tillgänglig stadsdel.

### **Slutsatser**

Projekt Hammarby Sjöstad fortskrider i huvudsak planenligt.

Utbyggnadstakten har mattats av något under år 2003 men tar ny fart under innevarande år. Planeringen utgår från ett färdigställande av runt 700 lägenheter per år från 2005.

I runda tal har hälften av alla investeringsutgifterna bokförts. Exploateringskalkylen är i praktiken likvärdig med vad som tidigare redovisats. Målen uppfylls för resultatet med den redovisning vi nu gör. Miljöarbetet kännetecknas främst av uppföljning av såväl de arbeten som staden gör (såsom gator och parker) som de byggnadsarbeten som utförs av byggherrarna på kvartermark, i syfte att bevaka att de uppställda målen nås i så stor omfattning som möjligt

Det finns höga ambitioner om full tillgänglighet för funktionshindrade. Många goda lösningar finns, men i alla situationer har vi inte nått riktigt ända fram på att olika intressen ställs mot varandra.

**SLUT**