



## EXPLOATERINGS KONTORET

## TJÄNSTEUTLÅTANDE

Dnr E 2007- 511- 02152

2007-11-21

Kontaktperson

Olle Cyrén

Hammarby Sjöstad

Telefon: 08-508 13 480

olle.cyren@expl.stockholm.se

Till

Exploateringsnämnden 2007-12-13

### **Slutredovisning av utbyggnad av bostäder m.m inom Vågskvalpet i Hammarby Sjöstad**

#### **Förslag till beslut**

Exploateringsnämnden godkänner slutredovisningen avseende utbyggnad av bostäder m.m. samt iordningställande av mark och anläggning av gator och parker inom detaljplaneområdet Vågskvalpet i Hammarby Sjöstad.

Krister Schulz

Lars Fränne

#### **Sammanfattning**

Projektet som omfattar detaljplaneområdet Vågskvalpet har genomförts under åren 2003-2007. Utbyggnaden har skapat 100 lägenheter, butiksytor, garage samt en idrottshall med friskvårdsanläggning om 4.800 m<sup>2</sup> och tillhörande parkeringsgarage om 180 platser.

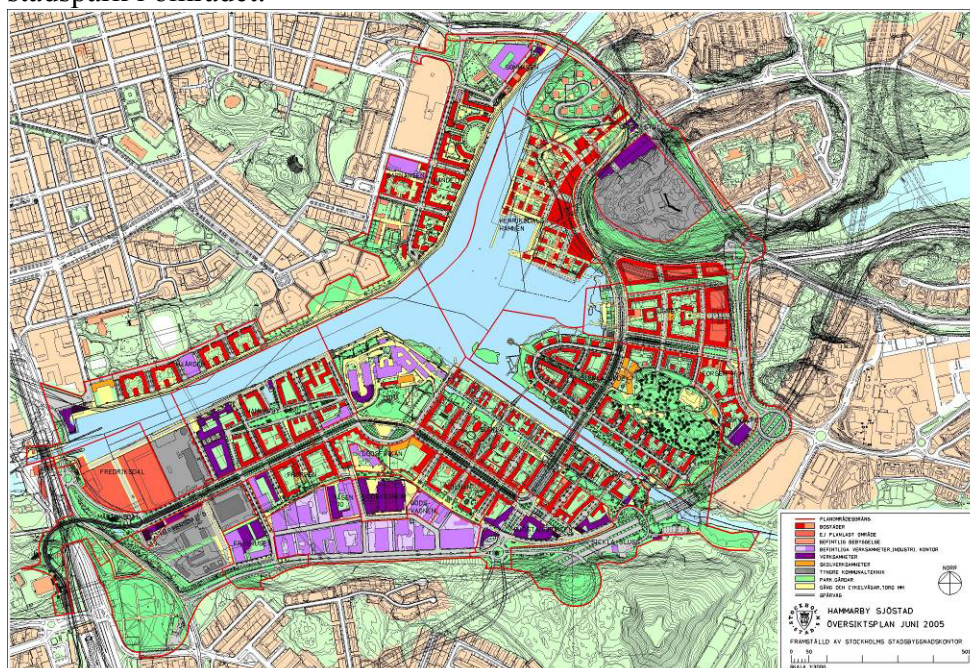
Idrottshallen kallad Sjöstadshallen som har uppförts i Projekt Hammarby Sjöstads regi till en kostnad av 121 mnkr, ingår inte i denna redovisning då den enligt tidigare beslut överförts till Fastighetskontoret genom värdeöverföring motsvarande nedlagda kostnader. Tillhörande två parkeringsvåningar har samtidigt försålts till Stockholm Parkering AB.

De sammanlagda investeringsutgifterna i övrigt uppgår till 37 mnkr, vilket är 11 mnkr mindre än genomförandebeslutet. Investeringsinkomsterna är 5 mnkr, vilket är 4 mnkr högre än genomförandebeslutet. Avgäldsintäkterna uppgår till 20 mnkr och är 6 mnkr högre jämfört med genomförandebeslutet. Detta innebär ett underskott om 12 mnkr motsvarande 120 tkr/lgh i jämförelse med 150 tkr/lgh i genomförandebeslutet.

Exploateringskontoret anser att måluppfyllelsen beträffande innehåll, tidplan och ekonomi i utbyggnaden av Vågskvalpet är god. Igångsättning, bostadsproduktion och inflyttningar har följt tidigare uppgjorda planer.

## Bakgrund

Utgångspunkten för exploateringen inom Vågskvalpet är detaljplaneprogrammet från 1996. Det övergripande målet för Hammarby Sjöstad är att utgöra en expansion av innerstaden och bilda en ny stadsdel. Detaljplanens mål var att uppföra en tät stadsmässig bebyggelse av innerstadskaraktär, som en del av Hammarby Sjöstad, samt rekreationsytor i form av en central stadspark i området.



Stadens ledning uppmanade 1997 kretsloppsbolagen att avsevärt höja ambitionsnivån vad gällde den tekniska infrastrukturen. Detta ledde fram till det koncept som kallas Hammarbymodellen, d v s Hammarby Sjöstads egen kretsloppsmodell för samlad utveckling av hantering av energi, avfall och vatten. Vägledande för genomförandet av detaljplanen har också varit såväl stadens miljöprogram som höga tillgänglighetsmål.

## Projektbeskrivning och genomförande

Detaljplanen syftar till att möjliggöra uppförandet av tät stadsmässig bebyggelse av innerstadskaraktär.

Detaljplanen för Vågskvalpet (Dp 2002-17468-54)) togs våren 2003. Den omfattade ca 10 000 kvm ljus BTA för bostäder (ca 100 lägenheter), samt butiker i bottenvåningarna mot Skeppsmäklargatan. Förslaget innehåller även idrottsanläggningen Sjöstadshallen. Den innehåller överst en idrotts-hall (ca 2400 m<sup>2</sup> BTA), under ett friskvårdsplan alternativt kommersiellt plan (ca 2400 m<sup>2</sup> BTA) och underst två våningar garage (totalt ca 4800 m<sup>2</sup> BTA och ca 185 bilplatser). Området är beläget mellan Vävar Johans gata, Skeppsmäklargatan, Hammarby Fabriksväg samt en mindre lokal gata mot Kv Forsen.

Mot bakgrund av de relativt höga hyresnivåerna i de första etapperna i Hammarby Sjöstad anordnade kontoret en markanvisningstävling med syfte att få fram projekt med lägre byggkostnader och därmed lägre hyror. Detta resulterade i en markanvisning till BoTrygg Bygg AB i Vågskvalpet och samtidigt en markanvisning till Bygg Vesta i kv. Godsfinkan vid Lumaparken.

Stadens mål var att nyproducerade bostäder inom Vågskvalpet skulle upplåtas till lägre hyresnivåer vilket har resulterat i en hyresnivå motsvarande ca 1300 kr/m<sup>2</sup> BOA och år för en standardbostad på 77 m<sup>2</sup> BOA.

Byggherre för idrottshallen, Sjöstadshallen, samt tillhörande garage var staden genom Projekt Hammarby Sjöstad inom dåvarande Gatu- och fastighetskontoret. Sjöstadshallens kostnad, 121 mnkr, ingår inte i denna redovisning, då den enligt tidigare beslut överförts till Fastighetskontoret genom värdeöverföring motsvarande nedlagda kostnader. Tillhörande två parkeringsvåningar har samtidigt försålts till Stockholm Parkering AB.

| Kvarter        | Byggherre       | Antal lgh | Idrottsanl.          | Garage               |
|----------------|-----------------|-----------|----------------------|----------------------|
| Vågskvalpet    | Botrygg Bygg AB | 100       |                      |                      |
| Sjöstadshallen | Stockholms stad |           | 4 800 m <sup>2</sup> | 4 800 m <sup>2</sup> |
| Summa          |                 | 100       |                      |                      |

Exploateringskontorets anläggningsarbeten inom Vågskvalpet bestod främst av iordningställande av mark vilket i huvudsak innebar marksanering, anläggningsarbeten för gator och parker vilket även inkluderade påldäck.

Parallellt med Hammarby Fabriksväg anlades en lokalgata, Skeppsmäklargatan, med anslutning till Båtbyggargatan med passage genom kvarteret Forsen. Denna gata har utförts med en vändzon framför Sjöstadshallen istället för bakom Sjöstadshallen som genomförandebeslutet redovisar.

Syd väst om kvarteret anlades Vävar Johans gata med vändzon som försörjer bebyggelsen genom kvarteret Forsen.

Från vändzonen på Vävar Johans gata anlades en gång- och cykelväg som går mellan Sjöstadshallen och Sicklapark och sedan ansluter mot Skeppsmäklargatan samt gång- och cykelväg mot Nacka reservatet och Sickla udde.



*Plankarta Vågskvalpet*

### **Tidplan**

Enligt genomförandebeslutet gäller Hammarby Sjöstads huvudtidplan 2000-09-01 för genomförande av projektet. Marksanering inom Vågskvalpet startade hösten 2003 och finplanering av gatuarbeten slutfördes 2007. Inflyttning i lägenheterna har skett från våren 2005 till vintern 2005. Sjöstadshallen invigdes hösten 2005.

### **Måluppfyllelse**

Områdets tomtexploateringsstal är ca 2,2 vilket överensstämmer med förutsättningarna för genomförandebeslutet.

I huvudsak har målsättningarna för projektet uppfyllts. Enligt Exploateringskontorets uppfattning har den planerade produktionen av Vågskvalpet genomförts på ett ändamålsenligt sätt och varit kostnadseffektiv.

Sjöstadshallen är ett värdefullt komplement till Hammarby Sjöstad och har getts en speciell utformning som också utgör ett tillskott i stadsbilden vid infarten till Sjöstaden från Nackahållet.

### **Ekonomi**

Kommunstyrelsen beslutade under hösten 2005 om reviderade regler för styrning och uppföljning av investeringar och andra betydande projekt. Nämnderna uppmanas bl a att redovisa nuvärdeskalkyler vid större investeringar. Denna kalkylmetod används ej när genomförandebeslut fattats tidigare än då de nya reglerna införs.

Nedan följer en jämförelse mellan exploateringskalkylen som låg till grund för genomförandebeslutet och motsvarande utfall för detaljplanen. Ingångsvärdet på marken har exkluderats då detta beskriver historiska kostnader som bokförts på berörda fastigheter utan koppling till nu aktuell användning.

| <b>ANALYS</b>                                                                                                              | Genomförande-<br>beslut* | Utfall   | Avvikelse |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|----------|-----------|
| <b><i>Exploateringskalkyl, mnkr</i></b>                                                                                    |                          |          |           |
|                                                                                                                            |                          |          |           |
| <u>Utgifter</u>                                                                                                            |                          |          |           |
| Kvartersmark                                                                                                               |                          |          |           |
| -förvärv                                                                                                                   |                          |          |           |
| -iordningställande av mark                                                                                                 | 6                        | 10       | - 4       |
| Allmän platsmark                                                                                                           | 42                       | 27       | +15       |
|                                                                                                                            |                          |          |           |
| Summa utgifter                                                                                                             | 48                       | 37       | +11       |
|                                                                                                                            |                          |          |           |
| <u>Inkomster</u>                                                                                                           |                          |          |           |
| Avgäldsunderlag, bostäder                                                                                                  | 14                       | 20       | +6        |
| Avgäldsunderlag, kommer-<br>siella                                                                                         |                          |          |           |
| Markförsäljning, bostäder                                                                                                  |                          |          |           |
| Markförsäljning, kommersi-<br>ella                                                                                         |                          |          |           |
| Övrigt, iordningställande av<br>kvartersmark                                                                               |                          | 2        | + 2       |
| Övrigt, allmän plats                                                                                                       | 1                        | 3        | + 2       |
|                                                                                                                            |                          |          |           |
| Summa inkomster                                                                                                            | 15                       | 25       | +10       |
|                                                                                                                            |                          |          |           |
| Resultat/ underskott                                                                                                       | -33                      | -12      | +21       |
|                                                                                                                            |                          |          |           |
| <u>Nyckeltal</u>                                                                                                           |                          |          |           |
| Antal ekvivalenta lägenheter                                                                                               | 220                      | 100      | -120      |
| Resultat per lägenhet                                                                                                      | -150 tkr                 | -120 tkr | + 30 tkr  |
| Markkostnad per lägenhet<br>(kvartersmark)**                                                                               | -27 tkr                  | -80 tkr  | -53 tkr   |
| Markanläggningskostnad<br>per lägenhet (allmän plats-<br>mark)***                                                          | -186 tkr                 | -240 tkr | - 54 tkr  |
| <b><i>Budgetkonsekvenser,<br/>exklusive försäljningar<br/>och avgälder,<br/>(löpande prisnivå)<br/>2003-2006, mnkr</i></b> |                          |          |           |
| Utgifter                                                                                                                   | 48                       | 37       | +11       |
| Inkomster                                                                                                                  | 1                        | 5        | + 4       |
| Nettoutgift                                                                                                                | 47                       | 32       | + 15      |
|                                                                                                                            |                          |          |           |
| <b><i>Drift, tkr</i></b>                                                                                                   |                          |          |           |
|                                                                                                                            |                          |          |           |
| Trafiknämnden per år                                                                                                       | 300                      | 110      | +190      |
| Katarina-Sofia stadsdels-<br>nämnd per år****                                                                              | 300                      | 150      | +150      |

Som framgår av tabellen har antalet ekvivalenta lägenheter minskat från 220 till 100 beroende på att tidigare planerat kontor ersatts av Sjöstadshallen som ej inkluderats i denna redovisning.

Som framgår ovan uppgår investeringsutgifterna till 37 mnkr jämfört med beräknade 48 mnkr. Investeringsinkomsterna har ökat från 1 mnkr i genomförandebeslutet till redovisade 5 mnkr. De minskade utgifterna förklaras av att det vid kalkylens upprättande endast fanns en detaljplan Sickla park som vid genomförande beslut delades till två stycken detaljplaner Forsen och Vågskvalpet, bl.a. på grund av den tillkommande Sjöstadshallen. Härvid skedde en revidering i utförandet av gatorna vilket medförde att påläggs- samt ledningsarbeten utgick, gatan avslutades med en vändplan framför Sjöstadshallen istället för bakom denna och i stället utfördes en gång- och cykelbana utmed Sjöstadshallen.

Ökningen av investeringsinkomsterna utgörs huvudsakligen av ersättningar för arbeten som utförts åt byggherrar och ledningsägande bolag (Fortum, Stockholm Vatten AB m fl).

Avgäldsintäkter för mark till byggherrarna inom Vågskvalpet har uppgått till 20 mnkr vilket är 6 mnkr högre än i genomförandebeslutet. Det uppkomna underskottet per lägenhet på 120 tkr jämfört med beräknade 150 tkr förklaras av ovan redovisade utgiftsminskningar samt inkomst- och avgäldsökningar.

---

\*) För att få jämförbarhet med utfallet har exploateringskalkylen vid genomförandebeslutet räknats om till 2005 års prisnivå. Detta bedöms vara den genomsnittliga prisnivån i projektet Vågskvalpet. För markförsäljningar har ingen indexuppräknning skett.

\*\*) Kvartersmark, genomförandebeslutet:  
 $(6,0-0)/220=27$  tkr

\*\*\*) Allmän platsmark, genomförandebeslutet:  
 $(42,0-1,0)/220=186$  tkr

\*\*\*\*) Avser drift och skötsel av körbanor, gångbanor, parker m m sommar- och vintertid under de första tio åren.

### **Risikfaktorer**

De risker som projektet haft att hantera hänför sig i första hand till mark- och grundläggningsförhållanden.

### **Exploateringskontorets erfarenheter**

Vågskvalpet och Forsen har genomförandemässigt utförts i ett och samma arbetsprojekt, entreprenaderna har upphandlats gemensamt för bägge detaljplanerna, vilket varit gynnsamt ur effektivitetssynpunkt.

Genomförandet har gått förhållandevis bra men inte helt friktionsfritt. Det har varit trångt för transporter och arbetsmaskiner med många olika aktörer på ett litet område med få transportvägar, gemensamma med Forsen.

Vågskvalpet har blivit ett mycket bra och uppskattat område i Hammarby Sjöstad med stor variation i utformning av bostadskvarteren och en uppskattade närhet till naturmark och kontakt med Nacka reservatet som bidrar till att skapa liv i området.

Sammanfattningsvis har Vågskvalpet blivit en mycket uppskattad del i Sjöstaden.

**Exploateringskontorets förslag**

Kontoret föreslår att nämnden godkänner slutredovisningen.

**SLUT**