



EXPLOATERINGS
KONTORET

TJÄNSTEUTLÅTANDE
Dnr E2005-512-88
2011-11-24

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

Till
Exploateringsnämnden 2011-12-15

Slutredovisning av detaljplaneområde Proppen i Södra Hammarbyhamnen

Förslag till beslut

Exploateringsnämnden godkänner slutredovisning av detaljplaneområde Proppen i Södra Hammarbyhamnen

Krister Schultz

Mårten Frumerie

Martin Skillbäck

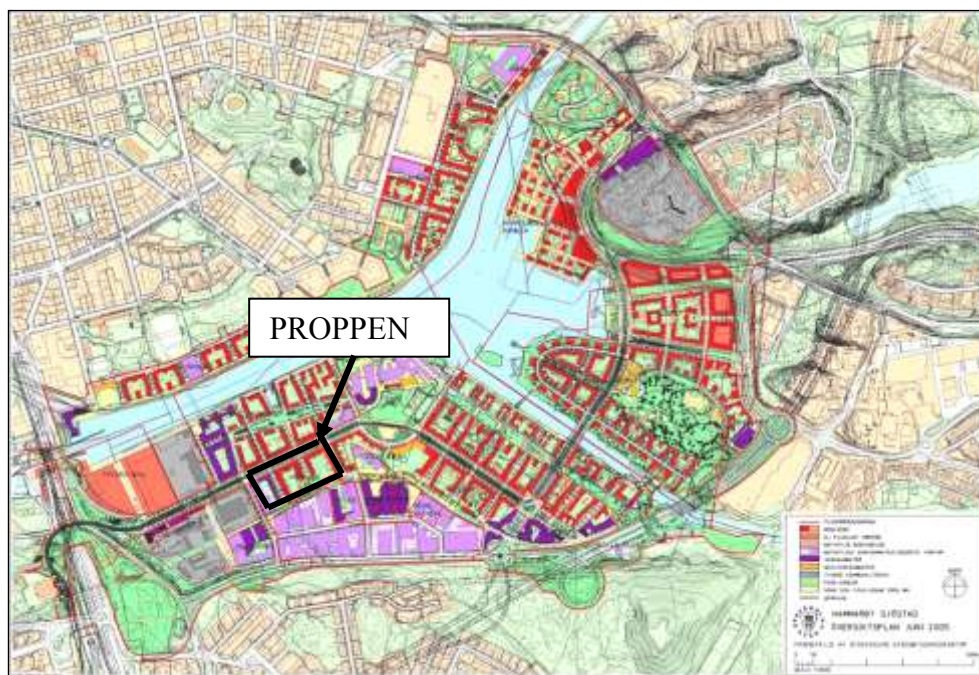
Sammanfattning

Utbyggnaden av detaljplaneområde Proppen i Hammarby Sjöstad har i huvudsak genomförts under åren 2006-2009. Projektet innehåller ca 550 bostadslägenheter, och en barnstuga om 4 avdelningar. De sammanlagda investeringsutgifterna uppgår till 146,5 mnkr, vilket är 28,5 mnkr lägre än genomförandebeslutet. Investeringsinkomsterna är 9 mnkr vilket är 2 mnkr lägre än i genomförandebeslutet.

Projektet ger ett underskott om ca 10 tkr per lägenhet. I genomförandebeslutet bedömdes underskottet bli ca 35 tkr per lägenhet. Exploateringskontoret anser att måluppfyllelsen beträffande innehåll, tidplan och ekonomi är god. Igångsättning, bostadsproduktion och inflyttningar har följt tidigare uppgjorda planer.

BAKGRUND

Utgångspunkten för exploateringen inom projekt Proppen är detaljplane-programmet från 1996. Det övergripande målet är att Hammarby Sjästad ska vara en utökning av innerstaden och bilda en ny stadsdel.



Områdesplan för Hammarby Sjästad

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 Sjästads egen kretsloppsmodell för samlad utveckling av hantering av energi, avfall och vatten. Vägledande för genomförandet av detaljplanen har också varit stadens miljöprogram samt högt ställda tillgänglighetsmål.

Projektbeskrivning och genomförande

Detaljplaneområdet är beläget mellan Textilgatan, Hammarby Allé, Heliosgatan och ett söder om området beläget parkstråk. Inom området fanns fyra fastigheter ägda av staden samt tre privatägda fastigheter.

Området har tidigare nyttjats främst för industriändamål. År 2001 uppfördes ca 500 studentbostäder inom området med 5-årigt bygglov.

Detaljplanen för Proppen (Dp 2004-00503-54) vann laga kraft 2005-10-27. Den omfattade nybyggrätter om ca 51 000 m² BTA bostäder m m samt ca 10 000 m² BTA befintliga lokaler.

Dåvarande gatu- och fastighetsnämnden beslöt 2003-12-09 att med tomträtt markanvisa projektet enligt nedan:

Nr	Fastighet	Byggherre	Antal lgh
1	Redaren 1	HSB	100
2	Redaren 2 o 3	Primula	120
3	Sjöfarten 1	Borätt	100
4	Sjöfarten 2	Familjebostäder	100
Summa			420

Dessutom har Einar Mattsson Byggnads AB inom planområdet (nr 5 nedan) uppfört 94 lägenheter inom den egna fastigheten Proppen 5. Inom Redaren 3 har en förskola om 4 avdelningar uppförts.



Plankarta Proppen

Bostadsprojekten har efter hand effektiviserats och exploateringsgraden har kunnat ökas något. Antalet färdigställda lägenheter inom planområdet uppgår därför till ca 550 st.

De tillfälliga studentbostäderna evakuerades i två omgångar; Under hösten 2005 flyttades ca 300 av bostäderna till Sickla i Nacka kommun. Resterande ca 200 st såldes våren 2006 och flyttades från planområdet.

När studentbostäderna flyttats vidtog marksanering samt byggande av arbetsgator och ledningar. Dessa arbeten var i huvudsak avslutade hösten 2006.

Byggherrarna tillträdde sina respektive fastigheter i början av 2007. Husproduktionen fortlöpte planenligt och all inflyttning var i princip avslutad under 2008.

Kontoret färdigställde finplanering av gator och övrig allmän platsmark successivt under 2007 och 2008. Samtliga arbeten samordnades med pågående entreprenader inom planområde Hammarby Gård, vilket innebar stora fördelar vad gäller logistik och ekonomi.

Måluppfyllelse

I huvudsak har målsättningarna för projektet uppfyllts. Enligt kontorets uppfattning har den planerade produktionen inom projekt Proppen genomförts på ett ändamålsenligt sätt och varit kostnadseffektiv.

Ekonomi

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.

	Genomförandebeslut (mnkr)	Utfall (mnkr)	Avvikelse (mnkr)
Investeringsutgifter	175	146,5	28,5
Investeringsinkomster	11	9	-2

De minskade utgifterna beror till stor del på de samordningsvinster kontoret erhöll genom att koordinera stadens entreprenader med utbyggnaden inom planområde Hammarby Gård. Projektet utgör också en fortsättning på en rad liknande projekt i Hammarby Sjöstad. Erfarenhetsåtervinningen från de tidigare projekten har varit betydande och har bidragit till att utgifterna kunnat hållas nere.

Avvikelsen vad gäller investeringsinkomster beror på att inkomsterna från saneringsschakter inom området inte blev som förväntat.

- Driftskostnaderna för Trafiknämnden uppskattas bli ca 100 tkr/år. Driftskostnaderna för Södermalms stadsdelsnämnd uppskattas också till ca 100 tkr/år.
- Områdets tomtexploateringsstal är ca 3,1 vilket är något högre än vad som angavs i genomförandebeslutet.
- Projektet ger ett underskott om ca 10 tkr per lägenhet. I genomförandebeslutet bedömdes underskottet bli ca 35 tkr per lägenhet. Det förbättrade resultatet beror på ovan redovisade utgiftsminskning samt på en ökad exploatering.

Risikfaktorer

De risker som projektet haft att hantera hänför sig i första hand till osäkra mark- och grundläggningsförhållanden, särskilt omfattning och utbredning av markföroreningar.

Exploateringskontorets erfarenheter

Genomförandet har gått förhållandevis bra men inte helt friktionsfritt. Oförutsedda förekomster av markföroreningar, främst olja, försenade produktionen till viss del.

Projekt Proppen har blivit ett bra och uppskattat delområde i Hammarby Sjöstad.

Exploateringskontorets förslag

Kontoret föreslår att nämnden godkänner slutredovisningen.

SLUT