



EXPLOATERINGS
KONTORET

TJÄNSTEUTLÅTANDE
Dnr E2012-512-01026
2012-07-16

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

Till
Exploateringsnämnden 2012-08-23

Slutredovisning av detaljplaneområde Sjöstadporten i Hammarby Sjöstad

Förslag till beslut

Exploateringsnämnden godkänner slutredovisning av detaljplaneområde Sjöstadporten i Hammarby Sjöstad.

Krister Schultz

Mårten Frumerie

Martin Skillbäck

Sammanfattning

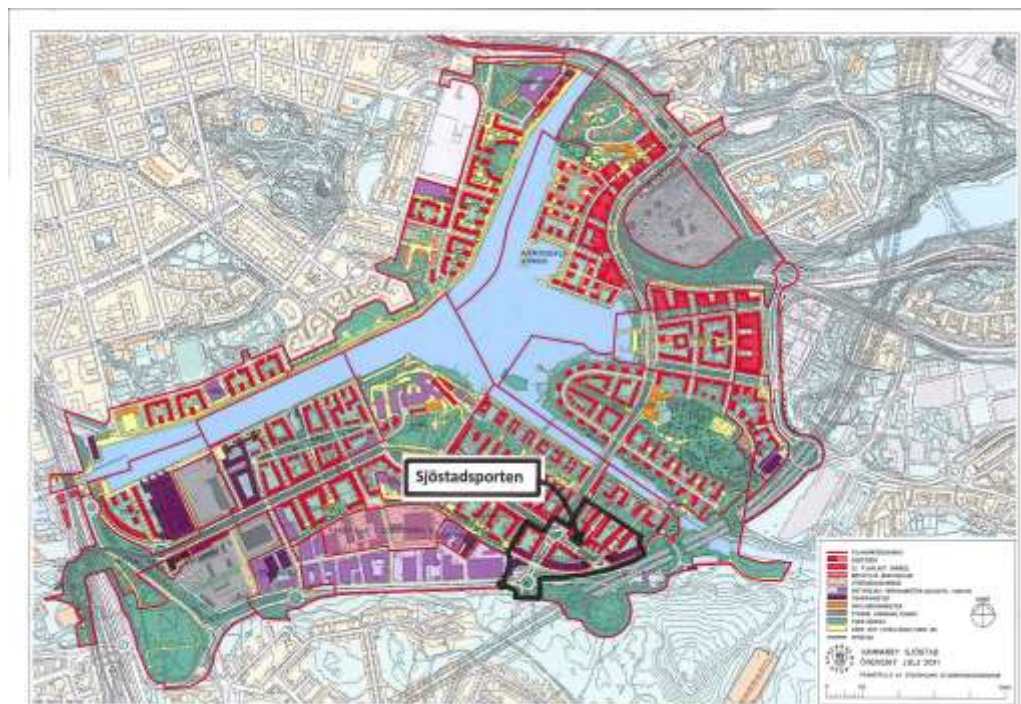
Utbyggnaden av detaljplaneområde Sjöstadporten i Hammarby Sjöstad har i huvudsak genomförts under åren 2004-2010. Projektet innehåller ca 460 bostadslägenheter (varav ca 90 studentlägenheter), hotell, kontor samt benstation m m. Nettoinvesteringsutgifterna uppgår till 263,5 mnkr, vilket är 39,5 mnkr högre än genomförandebeslutet. Detta beror på ett tillkommande fastighetsförvärv med 39 mnkr, vilket mer än väl kompenseras av ökade avgäldsintäkter. Dessutom inrymmer ovanstående investeringsutgifter 15 mnkr för arbeten med entréområdet till Nackareservatet från Hammarby Sjöstad, som påförts projektet efter genomförandebeslutet.

Om tillkommande arbeten med entrén till Nackareservatet exkluderas ger projektets exploateringskalkyl ett överskott om ca 140 tkr per lägenhet. I

genomförandebeslutet bedömdes överskottet bli ca 105 tkr per lägenhet. Tas dessa tillkommande arbeten med i kalkylen sjunker överskottet till 122 tkr per lägenhet. Exploateringskontoret anser att måluppfyllelsen beträffande innehåll, tidplan och ekonomi är god. Igångsättning, bostadsproduktion och inflyttningar har följt uppgjorda planer.

Bakgrund

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



Översiktsskarta - Hammarby Sjöstad

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 och 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 i sydöstra delen av Hammarby Sjöstad vid avfarten från Södra Länken.

Området har tidigare nyttjats främst för industriändamål och kontor.

Kommunfullmäktige fattade 2003-09-08 beslut om utbyggnad av detaljplaneområdet Sjöstadporten i Södra Hammarbyhamnen.

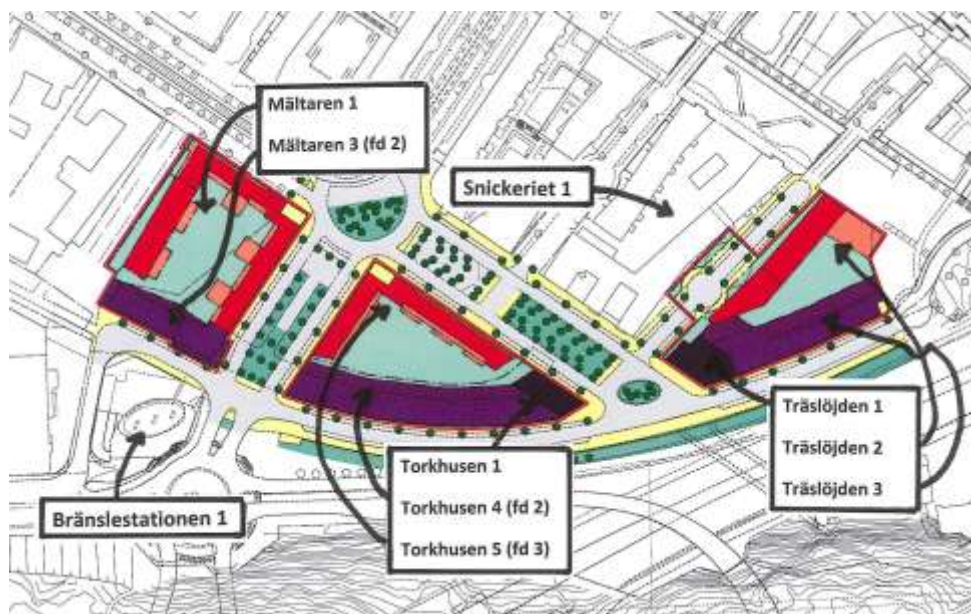
Detaljplanen (P 2006-03400) vann laga kraft i juni 2003. Den omfattade fem kvarter med 225 lägenheter, 100 studentbostäder och ca 56 000 kvm BTA för kommersiella ändamål, bl a ett hotell. Kontoret anmälde 2006-06-15 till dåvarande marknämnden att två av planerade fem kvarter uppförts. Dessa var Statoils drivmedelstation och Svenska Bostäders projekt Snickeriet 1 med 122 hyres- och 87 studentlägenheter. De återstående tre kvarteren som enligt planen tillät hotell och kontor hade trots aktiv marknadsföring inte kunnat genomföras på grund av svag efterfrågan på kommersiella lokaler.

Botrygg Bygg AB hade dock inkommit med intresseanmälan för kvarteret Träslöjden med hotell, lokaler och bostäder, vilket markanvisades till bolaget hösten 2005. Stadsbyggnadsnämnden genomförde, efter samråd med dåvarande markkontoret och berörda byggherrar, en revidering av den tidigare detaljplanen som delvis fick nytt innehåll och en större andel bostäder. Den ändrade detaljplanen vann laga kraft 2007-07-11.

Markanvisning och byggande genomfördes i enlighet med den reviderade detaljplanen. Vissa fastigheter (fyra tomträtter) har bytt ägare efter färdigställandet. Nedan redovisas nuvarande ägare/tomträttshavare och användning.

<u>Fastighet</u>	<u>Ägare/ Tomträttshavare</u>	<u>Areal kvm BTA</u>	<u>Användning</u>
<i>Ettapp 1</i>			
Bränslestationen 1	Statoil		Bensinstation
Snickeriet 1	Svenska Bostäder	14 557 3 918	Bostäder Student lgh
<i>Ettapp 2</i>			
Mältaren 1	Primula	12 800	Bostäder
Mältaren 2	Primula	4 400	Kontor
Torkhuset 1	Hemmahamnen AB	7 274	Kontor
Torkhuset 4 (f d 2)	Areim	8 969	Kontor
Torkhuset 5 (f d 3)	Familjebostäder	8 704	Bostäder
Träslöjden 1	Bo Trygg	8 701	Hotell
Träslöjden 2	Brf Träslöjden	5 256	Bostäder
Träslöjden 3	Bo Trygg	6 661	Hotell
Summa		81 240	

Varav:		
Bostäder	41 317	370 lgh
Studentlägenheter	3 918	87 lgh
Kontor	20 643	
Hotell	15 362	



Illustrationsplan - Sjöstadporten

Byggandet av bostäder och hotell har efter hand effektiviserats och exploateringsgraden har kunnat ökas något. Antalet färdigställda lägenheter inom planområdet uppgår därför till ca 460 st, varav ca 90 studentlägenheter.

Utbyggnaden av detaljplaneområde Sjöstadporten har i huvudsak genomförts under åren 2004-2010. Kontoret färdigställde finplanering av gator och övrig allmän platsmark successivt 2009 - 2012.

Ekonomi

Kommunstyrelsen beslutade under hösten 2005 om reviderade regler för styrning och uppföljning av investeringar och andra betydande projekt. Nämnderna beslutade bl a 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. Ef-

tersom projekt Sjöstadsporthens investeringsinkomster till övervägande del inkom före 2006 redovisas endast projektets nettoutgifter nedan.

	Genomförandebeslut Mnkr	Utfall Mnkr	Avvikelse Mnkr
Investeringsutgifter (netto)	224	263,5	-39,5

Investeringsutgifterna inrymmer ett ej planerat fastighetsförvärv om 39 mnkr, vilket mer än väl kompenseras av ökade avgäldsintäkter. Härutöver inrymmer investeringsutgifterna arbeten med entreområdet till Nackareservatet från Hammarby Sjöstad om ca 15 mnkr som beslutats av dåvarande marknämnden (2005-09-21) efter genomförandebeslutet för Sjöstadsporthen.

Exploateringskalkyl, 2005 års prisnivå

Mnkr	Genomförandebeslut	Utfall	Avvikelse
<u>Utgifter</u>			
Förvärv o ersättningar	28	85	-57
Mark/markanläggning	<u>269</u>	<u>164,5</u>	<u>104,5</u>
Summa utgifter	297	249,5	47,5
<u>Inkomster</u>			
Avgäldsunderlag	224	307,5	83,5
Markförsäljning	93	54,5	-38,5
Övrigt	<u>72</u>	<u>1,5</u>	<u>-70,5</u>
Summa inkomster	389	363,5	-25,5
<u>Resultat</u>	+ 92	+ 114	+ 22
-per ekv lägenhet	+ 105 tkr	+ 140 tkr	+ 35

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

Projektet ger ett överskott om ca 140 tkr per lägenhet. I genomförandebeslutet bedömdes överskottet bli ca 105 tkr per lägenhet. Det förbättrade resultatet beror på ovan redovisade utgiftsminskning samt på en effektivare exploatering med ökade inkomster.

Om de tillkommande utgifterna för arbetet med entrén till Nackareservatet om 15 mnkr medräknas i exploateringskalkylen minskar överskottet till 122 tkr per lägenhet.

Driftskostnaderna för Trafiknämnden uppskattas bli ca 100 tkr/år.

Kapitalkostnaderna*) uppgår till ca 9,6 mnkr per år och intäkterna för tomträttsavgälder till ca 16 mnkr per år.

*) not. Kapitalkostnaderna (ränta på markanläggning) minskar successivt åren framöver i takt med avskrivningen.

Risikfaktorer

De risker som projektet haft att hantera hänför sig i första hand till osäkra mark- och grundläggningsförhållanden samt osäkerhet rörande marknaden för lokaler.

Exploateringskontorets erfarenheter

Marknaden för arbetsplatser i Hammarby Sjöstad är svårbedömd. Hammarby Sjöstad är numera främst känt som ett attraktivt bostadsområde. Kontoret är dock optimistiskt om framtiden för arbetsplatser i området, främst då i västra Sjöstaden där närmare 100 000 m² lokaler planeras byggas de närmaste åren. Det hotell samt det lägenhetshotell som uppförts i projekt Sjöstadporten är framgångsrika och är välkomna tillskott för besöksnäringen. Kontorets slutsats är att exploateringen i Sjöstadporten utmynnat i ett bra resultat trots en komplicerad fastighetsutvecklingsprocess.

Måluppfyllelse

Målsättningen för projektet har uppfyllts. Enligt kontorets uppfattning har den planerade produktionen inom projekt Sjöstadporten genomförts på ett ändamålsenligt sätt. Ursprungligen angivna tider för etappen 1 har följts. Efter revideringen av detaljplanen har även etappen 2 följt den tidplan som beslutats. Det ekonomiska utfallet för staden är gott.

Exploateringskontorets förslag

Kontoret föreslår att nämnden godkänner slutredovisningen.

SLUT