MARKKONTORET

TJÄNSTEUTLÅTANDE
Dnr M05-511-951
2005-10-10

Kontaktperson
Leif Bergström
Hammarby Sjöstad
Telefon: 08-508 262 86
leif.bergstrom@mk.stockholm.se

Till
Marknämnden 2005-10-27

Slutredovisning av utbyggnad för bostäder inom Sickla Kaj i Hammarby Sjöstad

FÖRSLAG TILL BESLUT

Marknämnden godkänner slutredovisningen avseende utbyggnad av bostäder inom detaljplaneområdet Sickla Kaj i Hammarby Sjöstad med byggherrarna HSB Bostad AB, NCC AB, SBC Mark AB, JM AB, Seniorgården AB, PEAB Sverige AB och AB Stockholmshem.

Göran Långsved

Lars Fränne

SAMMANFATTNING

Projektet som omfattar detaljplaneområdet Sickla Kaj (Dp1997-01274-54 och Dp1999-08726-54) har genomförts under åren 1998-2005. Utbyggnaden har skapat 1 100 lägenheter och 13 100 kvm BTA kommersiella ytor. De sammanlagda investeringsutgifterna uppgår till 578,0 mnkr, vilket är 28,0 mnkr högre än det reviderade genomförandebeslutet. Investeringsinkomsterna uppgår till 68,0 mnkr, d v s 38,0 mnkr mer än genomförandebeslutet.

Avvikelsen beror främst på arbete som utförts åt ledningsägande bolag (Fortum AB, Stockholm Vatten AB m fl). Arbete åt SL vad gäller grundläggning av Tvärbanan har också utförts. Inkomsterna utgörs huvudsakligen av ersättningar för de arbeten som utförts till ledningsägare och SL. Inga investeringsinkomster budgeterades i det reviderade genomförandebeslutet i gatu- och fastighetsnämnden (GFN) 2000-10-17. Investeringsnettot jämfört med givna ramar är ett överskott på 10,0 mnkr.

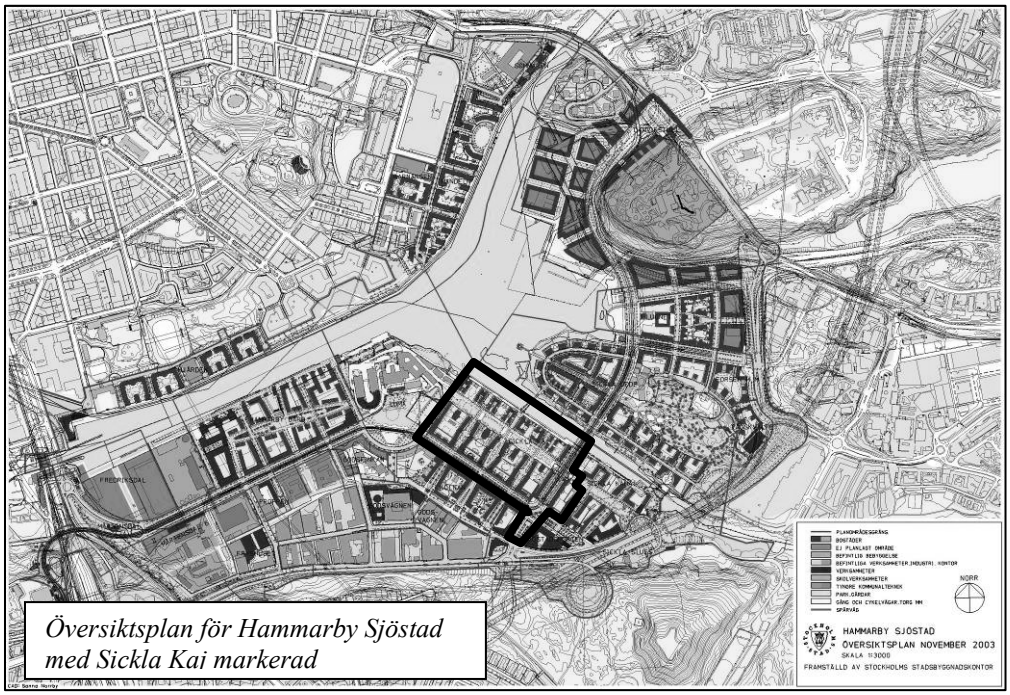
Försäljningen av mark till byggherrarna inom Sickla Kaj har uppgått till 417,8 mnkr. Vid kommunfullmäktiges beslut beräknades den totala försäljningsinkomsten till 417,0 mnkr.

Kontoret anser att måluppfyllelsen beträffande innehåll, tidplan och ekonomi i utbyggnaden av Sickla Kaj är god. Ingångsättning, bostadsproduktion och inflyttningar har i stort följt tidigare uppgjorda planer. Tvärbanan var i drift till bostadsutställningen 2002 som planerat.

UTLÅTANDE

Bakgrund

Utgångspunkten för exploateringen inom Sickla Kaj är detaljplaneprogrammet från 1996. Det övergripande målet för Hammarby Sjöstad är att utgöra en expansion av innerstaden och bilda en ny stadsdel, vilket bland annat för Sickla Kajs del har inneburit att omvandla ett tidigare hamn- och industriområde till bostadsområde. Detaljplanens målsättning var att skapa ljus och vattenkontakt för bostäderna och samtidigt stadsbebyggelse. All mark inom planområdet, vilken till största delen förvärvats av byggherrarna ägdes tidigare av staden.

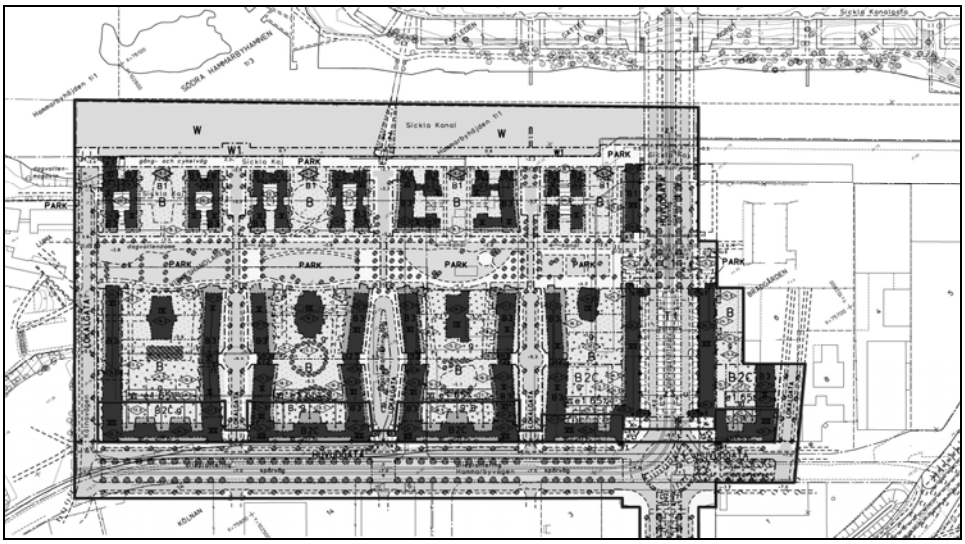


Översiktsplan för Hammarby Sjöstad med Sickla Kai markerad

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. Hammarbymodellen utgör den mest centrala delen av miljöprofilen i Hammarby Sjöstad. Vägledande för genomförandet av detaljplanen har också varit såväl stadens miljöprogram som tillgänglighetsmål.

Projektbeskrivning och genomförande

Detaljplaneområdet Sickla Kaj avgränsas i norr av Hammarby sjö, i öster av Lugnets allé, i söder av Hammarby allé och i väster av Kölnagatan.



Plankarta Sickla Kaj

Detaljplanen (Dp1997-01274-54 och Dp1999-08726-54*)* omfattar 141 000 kvm BTA, varav 128 000 kvm BTA bostäder och 13 000 kvm BTA kommersiella lokaler. Marken har anvisats till sju olika byggherrar 1997 enligt nedanstående sammanställning.

Kvarter	**Byggherre**	**Antal lägenheter**	
		Bostadsrätt	Hyresrätt
Bådan 1	Seniorgården AB	82	
Brädgården 9	PEAB Sverige AB	105	
Grynnan 1	JM AB	72	
Halvön 1	PEAB Sverige AB	160	
Holmen 1	HSB Bostad AB	71	
Holmen 2/ Grynnan 2	NCC AB	212	
Knallen 1	AB Stockholmshem		177
Kobben 1	SBC Mark AB	91	
Revet 1	NCC AB	65	
Ön 1	HSB Bostad AB	66	
Summa		924	177
Totalt			1 101

Familjebostäder som 1997 fått markanvisning av kvarteret Revet 1 återlämnade 2000 denna. Marken lämnades då ut till försäljning på anbud och förvärvades av NCC.

Kontorets anläggningsarbeten inom Sickla Kaj består främst av mark-sanering, arbetsgator och ledningar, parker och konstbyggnader samt esplanad och bussgata. Utbyggnaden enligt detaljplanen har skett från nordost (kvarteren Ön och Bådan) till sydväst (kvarteren Knallen och Holmen). De evakueringar som genomförts och påföljande utbyggnadslogistik har försvårat utbyggnaden.

För att de miljömål som uppställts för Hammarby Sjöstad skall kunna förverkligas har i anslutning till genomförandet av detaljplanen för Sickla Kaj byggts ett miljöinformationscenter, ett lokalt reningsverk och ett biogaslager med Stockholm Vatten AB som byggherre. För att staden skulle kunna tillgodogöra sig de planerade statliga miljöbidragen har GFN förvärvat nämnda investeringar av Stockholm Vatten AB för att hyra ut merparten av dessa anläggningar till bolaget och efter fem år överlåta dessa till bolaget. Driften av miljöinformationscentret är bara säkrad till och med 2007-06-30. Förhoppningen är att den skall kunna fortsätta då centret utgör en viktig del av miljösatsningen i Hammarby Sjöstad.

Tvärbanan som går genom området, från Gullmarsplan till Lugnet och i en tänkt sträckning vidare till Henriksdal och Slussen har ställt krav på gemensam planering med SL och arbete med anläggning av spårområdet. En fast broförbindelse över Hammarbykanalen till norra sidan av Hammarbyhamnen har diskuterats, men bl a med hänsyn till framkomlighet för sjötrafiken i området för närvarande ej bedömts som möjlig. De färjförbindelser som upprättats har berört anläggningsarbetet inom detaljplanen för Sickla Kaj.

Uppmärksammade anläggningar i området är den konstgjorda kanalen, gång- och cykelbron (utförd i rostfritt stål), fontänen i anslutning till Glashus Ett och vattentrappan.

Beslut

De viktigaste besluten som avser genomförandet av arbete inom Sickla Kaj är följande.

Markanvisning Sickla Kaj	GFN 1997-04-18
Genomförande av detaljplan för Sickla Kaj, Hammarby Sjöstad	GFN 2000-04-11 KF 2000-10-02
Lägesredovisning avseende Hammarby Sjöstad, nytt genomförandebeslut för delområdena Luma, och Sickla Kaj samt inriktningsbeslut för delområdet Kölnan	GFN 2000-10-17

Markanvisningsbeslutet, som kontoret ansett gälla som inriktningsbeslut, har behandlats av GFN. Detsamma gäller den lägesredovisning av hela Hammarby Sjöstad som inkluderade det reviderade genomförandebeslutet för Sickla Kaj.

Tidplan

Enligt det reviderade genomförandebeslutet 2000-10-17 gäller Hammarby Sjöstads huvudtidplan 2000-09-01 för genomförande av projektet. Enligt planen skulle marksanering inom Sickla Kaj starta våren 2000 och parkarbeten slutföras våren 2004. Arbetets utförande har kommit att förskjutas i genomsnitt tre månader jämfört med nämnda huvudtidplan, främst beroende på återremissen av detaljplanen i SBN, hösten 2000.

Rivning och evakuering påbörjades i januari 2000. Första kvarteret, Ön 1, överlämnades till HSB i november 2000. Sista kvarteret, Knallen 1, överlämnades till Stockholmshem i november 2001. Första inflyttning var i Ön 2001-01-01 och den sista i Knallen 2003-02-01. Kontorets arbete har avslutats med finplanering av området under sommaren 2004.

Måluppfyllelse

Vid projektets tidigare planering förutsatte stadens markpolitik att alla bebyggda fastigheter skulle upplåtas med tomträtt. 1998 ändrades politiken så att fastigheter med bostadsrätter kom att försäljas till respektive byggherrar, medan fastigheter med hyresrätter fortfarande skulle upplåtas med tomträtt.

Områdets exploateringstal är 2,6. I förutsättningarna för det ursprungliga genomförandebeslutet var exploateringstalet ca 2,0. Inom Sickla Kaj finns ca 2 000 kvm BTA s k bokaler, vilket är ytor som under olika perioder kan användas alternativt som bostad respektive kommersiella lokaler. Parkeringstalet för tomtmark inom Sickla Kaj, som från början satts till 0,35 har under projektets gång ökats till 0,45. Härtill kommer besöksparkeringar på gatumark ca 0,10 per lägenhet inklusive ca 10 platser för bilpool, som ingår i den gemensamma bilpoolen som finns i Hammarby Sjöstad.

I huvudsak har målsättningarna för projektet uppfyllts. Efter återremissen av detaljplanen i SBN har exploateringsgraden höjts genom tillägg av ytterligare en våning i flera av kvarteren samt genom att öka djupet på husen till 24 meter mot Lugnets allé. Enligt kontorets uppfattning har den planerade produktionen av Sickla Kaj genomförts på ett ändamålsenligt sätt och varit kostnadseffektiv.

Ekonomi

Kommunstyrelsen kommer under hösten 2005 att besluta 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.

Vid beslutet om markanvisning våren 1997 redovisades inte någon ekonomisk kalkyl för Sickla Kaj till GFN. Underlaget för genomförandebeslutet av KF i oktober 2000 visade de ekonomiska kalkyler som är brukligt medan exploateringskalkylen för det reviderade genomförandebeslutet av tidsskäl inte ingick i tjänsteutlåtandet, men fanns tillhands vid GFN´s sammanträde. I det reviderade genomförandebeslutet utökades nettoramen med 80,0 mnkr till följd av tillkommande arbeten för Tvärbanan och beräknade kraftiga prisökningar för samtliga planerade konsultinsatser och entreprenader inom Sickla Kaj.

Nedan följer en jämförelse mellan exploateringskalkylen som låg till grund för det reviderade genomförandebeslutet, uppräknad till 2002 års prisnivå*, och motsvarande utfall för detaljplanen, som nu kan konstateras. Ingångsvärdet på marken har exkluderats då detta beskriver historiska kostnader som bokförts på berörda fastigheter utan koppling till nu aktuell användning. Avgäldräntan för bostäder i exploateringskalkylerna är 3,75%.

ANALYS	Reviderat genomförande-beslut*	Utfall*	Avvikelse
Exploateringskalkyl, mnkr			
Utgifter			
Kvartersmark			
-förvärv	8,9	8,9	
-iordningställande av mark	302,1	254,6	+47,5
Allmän platsmark	252,5	324,3	-71,8
Summa utgifter	563,5	587,8	-24,3
Inkomster			
Avgäldsunderlag, bostäder	85,7	40,3	-45,4
Avgäldsunderlag, kommersiella			
Markförsäljning, bostäder	417,0	417,8	+0,8
Markförsäljning, kommersiella			
Övrigt, iordningställande av kvartersmark	14,1	20,0	+5,9
Övrigt, allmän plats	19,6	47,9	+28,3
Summa inkomster	536,4	526.0	-10,4
Resultat/ underskott	-27,1	-61,8	-34,7
Nyckeltal			
Antal ekvivalenta lägenheter	1 270	1 270	
Resultat per lägenhet	-21 tkr	-49 tkr	-28 tkr
Markkostnad per lägenhet (kvartersmark)**	234 tkr	192 tkr	+42 tkr
Markanläggningskostnad per lägenhet (allmän platsmark)***	183 tkr	218 tkr	-35 tkr
Budgetkonsekvenser (löpande prisnivå) 2000-2004, mnkr			
Utgifter	550,0	578,0	-28,0
Inkomster	30,0	68,0	+38,0
Nettoutgift	520,0	510,0	+10,0
Drift, tkr			
Trafiknämnden per år	1 000	800	+200
Katarina-Sofia stadsdelsnämnd per år****		1 000	-1 000

Försäljningen av mark till byggherrarna inom Sickla Kaj har uppgått till 417,8 mnkr. Vid kommunfullmäktiges beslut beräknades den totala försäljningsinkomsten till 417,0 mnkr. De höga försäljningsinkomsterna, som beräknades i underlaget för kommunfullmäktiges beslut har fallit ut.

Underskottet 49 tkr per lägenhet är något högre än kalkylerat vid det reviderade genomförandebeslutet. Avvikelsen beror främst på en överskattning av avgäldsinkomsterna i det tidigare skedet. Det genomsnittliga underskottet inom hela Hammarby Sjöstad bedöms med samma kalkylförutsättningar till ca 100 tkr per lägenhet.

Jämförelse görs också av budgetkonsekvenserna i det reviderade genomförandebeslutet med utfallet i löpande priser. Medelsbehovet har inrymts i respektive års investeringsplaner. Jämförelsen visar ett nettoöverskott på 10 mnkr. Ökningen av investeringsutgifterna på 28,0 mnkr beror främst på ökad volym arbete som utförs åt ledningsägande bolag (Fortum, Stockholm Vatten AB m fl). Arbete åt SL vad gäller grundläggning av Tvärbanan har också utförts. Ökningen vad gäller investeringsinkomsterna på 38,0 mnkr utgörs huvudsakligen av ersättningar för arbeten som utförts åt ledningsägare och SL.

Marksaneringen inom detaljplanen har i kalkylen för det reviderade genomförandebeslutet redovisats på kvartersmark men därefter i huvudsak bokförts på allmän plats.

Den i det reviderade genomförandebeslutet antagna prisökningen för entreprenader och köpta tjänster fr o m 2000 t o m 2004 beräknades till 30%. Den ökning som nu kan konstateras under dessa år ligger på drygt 20%.

Inom de angivna investeringsutgifterna inryms bl a hållplatstaket i centrum, investeringar för angöring av färjan och del av den temporära driften av densamma, vilket tillkommit som nya utgifter inom detaljplanen sedan det reviderade genomförandebeslutet tagits.

---

*) För att få jämförbarhet med utfallet har exploateringskalylen i anslutning till det reviderade genomförandebeslutet räknats om till 2002 års prisnivå. Detta bedöms vara den genomsnittliga prisnivån i projektet Sickla Kaj. För markförvärv och markförsäljning har inga indexuppräkningar skett

**) Kvartersmark, reviderade genomförandebeslutet:
(311,0-14,1)/ 1 270=234 tkr

***) Allmän platsmark, reviderade genomförandebeslutet:
(252,5-19,6)/ 1 270=183 tkr

****) Avser drift och skötsel av körbanor, gångbanor, parker m m sommar- och vintertid.

Riskfaktorer

De risker som projektet haft att hantera hänför sig i första hand till mark- och grundläggningsförhållanden, byggandet av kajen, provisorisk angöringsplats för den s k sjöbussen, mycket markföroreningar (kvicksilver från Lumafabriken m m). En ny metod har använts för inkapsling av kvicksilverföroreningar som ligger i bottensedimentet. Metoden har tekniskt och ekonomiskt varit en framgång.

Byggordningen mellan kvarteren har ej varit den mest optimala pga att lösen av mark ej gick att genomföra i den ordning som hade varit önskvärd. Detta har fått till följd att finplaneringsarbeten inte kunnat utföras i samma takt som inflyttning skett i de olika fastigheterna. Kanalen som går genom hela parkstråket kunde ej färdigställas i sin helhet, då den har sin början i angränsande planområde (Sickla Kanal). Detta planområde var c:a ett år efter Sickla Kaj i planeringen.

Kontorets erfarenheter

Sickla Kaj har blivit ett mycket bra och uppskattat område i Hammarby Sjöstad med stor variation i utformning av bostadskvarteren och uppskattade offentliga platser i form av både parkstråket med vattenkanalen och konstverken (fontänen och vattentrappan) och kajen med angöringsplatser för färjorna och båtplatser för de boende som bidrar till att skapa liv i området.

Genomförandet har gått förhållandevis bra men inte helt friktionsfritt. Det har varit trångt för transporter och arbetsmaskiner med många parter på ett litet område där även stadens egna omfattande arbeten kommer in.

Logistikcentret har varit lyckosamt och underlättat genomförandet avsevärt. Centret drivs idag vidare på annan plats inom området i något mindre skala. Parkeringslösningarna med vissa hus helt utan egen parkering orsakade en del problem inledningsvis men verkar nu fungera bra. Bostadsutställningen Bo Stad 02 blev en extra anspännning men den blev en stor succe med 65.000 betalande besökare på 10 dagar.

Vintern 02-03 var en nedgångsperiod när det gäller försäljning av bostadsrätter även i Hammarby Sjöstad och det fanns under en period relativt många tomma lägenheter. Senare har försäljningen åter gått mycket bra och idag finns inga tomma lägenheter. Hyreslägenheterna har hela tiden kunnat hyras ut i rätt takt.
De s k bokalerna i markplanet mot kajerna var under en period svårsålda men har senare blivit uppskattade lokaler för olika ändamål.

Sammanfattningsvis har Sickla Kaj blivit en av många uppskattad del i staden.

SLUT