



MARKKONTORET

TJÄNSTEUTLÅTANDE

Dnr M2006-511-00240

2006-02-16

Kontaktperson

Leif Bergström

Hammarby Sjöstad

Telefon: 08-508 262 86

leif.bergstrom@mk.stockholm.se

Till

Marknämnden 2006-03-09

Slutredovisning av utbyggnad för bostäder inom Sickla Udde i Hammarby Sjöstad

FÖRSLAG TILL BESLUT

Marknämnden godkänner slutredovisningen avseende utbyggnad av bostäder och skola inom detaljplaneområdet Sickla Udde i Hammarby Sjöstad med byggherrarna AB Svenska Bostäder, JM Byggnads AB, Skanska Mark och Exploatering AB, HSB Stockholm ekonomisk förening, AB Familjebostäder och Skolfastigheter i Stockholm AB.

Göran Långsved

Lars Fränne

SAMMANFATTNING

Projektet som omfattar detaljplaneområdet Sickla Udde (Dp 96099) har genomförts under åren 1998-2005. Utbyggnaden har skapat 1 200 lägenheter och 8 700 kvm BTA kommersiella ytor. De sammanlagda investeringsutgifterna uppgår till 600,0 mnkr, vilket är 25,0 mnkr högre än det reviderade genomförandebeslutet. Investeringsinkomsterna uppgår till 89,0 mnkr, vilket likaledes är 25,0 mnkr mer än genomförandebeslutet.

Avvikelsen beror främst på arbeten som betsällts av och utförts åt ledningsägande bolag (Fortum AB, Stockholm Vatten AB m fl). Arbeta åt SL vad gäller grundläggning av Tvärbanan har också utförts. Inkomsterna utgörs huvudsakligen av ersättningar för de arbeten som utförts till ledningsägare och SL.

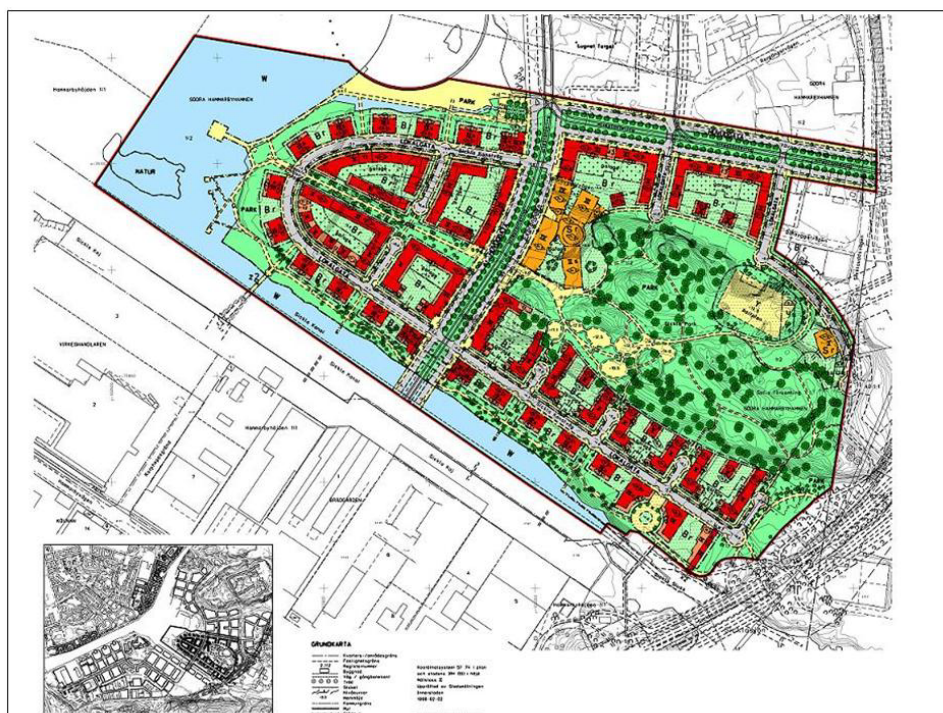
UTLÅTANDE

Bakgrund

[illegible]

Projektbeskrivning och genomförande

2



Plankarta Sickla Udde

Detaljplanen (Dp96099) omfattar 135 700 kvm BTA, varav 127 000 kvm BTA bostäder och 8 700 kvm BTA kommersiella lokaler. Kvartersmarken för bostadsrättsprojekten nedan förvärvades 1996 av JM, Skanska och HSB. Kvartersmarken för hyresrätter förvärvades av staden för upplåtelse med tomträtt. Säljare av marken var Sickla-Saltsjön AB/ Investor. Fördelning enligt följande sammanställning:

Kvarter	Byggherre	Antal lägenheter	
		Bostadsrätt	Hyresrätt
Bukten / Viken	Svenska Bostäder		157
Fjärden / Fladen	JM	172	
Maren			
Havet / Dyningen	Skanska	164	
Farleden			
Gattet / Tidvattnet	HSB	115	
Noret/ Vattenbrynet	HSB	97	
Selet / Farvattnet	Svenska Bostäder		101
Tjärnen	JM	97	
Älven	Skanska	104	
Lugnvattnet / Innanhavet	Familjebostäder		197
Summa		749	455
Totalt			1 204

Kontorets anläggningsarbeten inom Sickla Udde består främst av marksanering, arbetsgator och ledningar, parker och konstbyggnader samt spårområde och bussgata. Utbyggnaden enligt detaljplanen har skett i huvudsak från väster till öster.

För att de miljömål som uppställts för Hammarby Sjöstad skall kunna förverkligas har i anslutning till genomförandet av detaljplanen för Sickla Udde bl.a byggts ett trafikdagvattenmagasin där partiklar kan sedimentera innan dagvattnet släpps ut i Hammarby Sjö.

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. I stället finns en mycket uppskattad färjeförbindelse över till Södermalm som är av strategisk betydelse för att Hammarby Sjöstad ska fungera som en utbyggnad av innerstaden. Den har också stor betydelse för att minska bilanvändningen som var ett viktigt miljömål. 1500 personer åker över varje dag i bägge riktningarna och fortsätter till fots, med cykel eller buss.

Uppmärksammade anläggningar i området är Allébron, Gunilla Bandolins bryggskulptur Observatorium, Sickla Ekpark och promenadbryggorna.

Beslut

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

Förvärv/ markanvisning Sickla Udde	GFN 1996-10-01 KF 1998-06-08
------------------------------------	---------------------------------

Genomförande av detaljplan för Sickla Udde, Hammarby Sjöstad	GFN 1998-05-12
---	----------------

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 Udde.

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 Udde starta 1998 och parkarbeten

slutföras hösten 2003. Arbetets utförande har kommit att förskjutas i genomsnitt ca tre månader jämfört med nämnda huvudtidplan, främst beroende på förseningar av husproduktionen.

Markarbeten påbörjades i maj 1999. Första kvarteren, Havet, Dyningen och Farleden, överlämnades till Skanska i september 1999.

Sista kvarteret, Lugnvattnet, överlämnades till Familjebostäder i februari 2001. Första inflyttning var i Dyningen i december 2000 och den sista i Lugnvattnet i juli 2003. Kontorets arbete med finplanering av området har avslutats under våren 2004.

Måluppfyllelse

Områdets exploateringstal är ca 1,75. Parkeringstalet för tomtmark inom Sickla Udde är 0,35. Härtill kommer besöksparkeringar på gatumark ca 0,10 per lägenhet inklusive ca 16 platser för bilpool, som ingår i den gemensamma bilpoolen som finns i Hammarby Sjöstad.

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

Ekonomi

Kommunstyrelsen har i oktober 2005 beslutat om ändrade 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 innan de nya reglerna infördes.

Underlaget för genomförandebeslutet av GFN i maj 1998 visade de ekonomiska kalkyler som är brukligt. Exploateringskalkylen för det reviderade genomförandebeslutet ingick av tidsskäl inte i tjänsteutlåtandet, men fanns tillhands vid GFN's sammanträde.

Kalkylerna i det ursprungliga genomförandebeslutet för Sickla Udde i maj 1998 var enligt stadsledningskontorets då gällande anvisningar beräknade i prisnivå 1998-02. I det reviderade genomförandebeslutet utökades nettoramén till följd av tillkommande arbeten för Tvärbanan och beräknade prisökningar för konsultinsatser och entreprenader inom Sickla Udde.

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. Avgäldsrentan för bostäder i exploateringskalkylerna är 3,75%.

ANALYS	Reviderat genomförande- beslut*	Utfall*	Avvikelse
<i>Exploateringskalkyl, mnkr</i>			
<u>Utgifter</u>			
Kvartersmark			
-förvärv	102,1	102,1	
-iordningställande av mark	51,6	53,0	-1,4
Allmän platsmark	537,2	539,3	-2,1
Summa utgifter	690,9	694,4	-3,5
<u>Inkomster</u>			
Avgäldsunderlag, bostäder	144,7	96,0	-48,7
Avgäldsunderlag, kommersiella	12,4	12,4	
Markförsäljning, bostäder			
Markförsäljning, kommersiella			
Övrigt, iordningställande av kvartersmark	25,2	25,5	+0,3
Övrigt, allmän plats	43,8	59,7	+15,9
Summa inkomster	226,1	193,6	-32,5
Resultat/ underskott	-464,8	-500,8	-36,0
<u>Nyckeltal</u>			
Antal ekvivalenta lägenheter	1 357	1 357	
Resultat per lägenhet	-343 tkr	-369 tkr	-26 tkr
Markkostnad per lägenhet (kvartersmark)**	-95 tkr	-96 tkr	-1 tkr
Markanläggningskostnad per lägenhet (allmän platsmark)***	-364 tkr	-353 tkr	+11 tkr
<i>Budgetkonsekvenser (löpande prisnivå) 1998-2005, mnkr</i>			
Utgifter	575,0	600,1	-25,0
Inkomster	64,0	89,1	+25,0
Nettoutgift	511,0	511,0	
<i>Drift, tkr</i>			
Trafiknämnden per år	1 070	900	+170
Katarina-Sofia stadsdelsnämnd per år****		1 070	-1 070

Underskottet 369 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 generellt sett stora underskottet i exploateringskalkylen för Sickla Udde beror på kostsamma markförvärv i kombination med tomträttsupplåtelse, extremt höga marksaneringsutgifter på ca 135 mnkr samt byggande av allébro, påldäck m.m. Enbart marksaneringen medför ett underskott på 100 tkr per lägenhet.

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 ingen nettoavvikelse. Ökningen av investeringsutgifterna på 25 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 25 mnkr utgörs huvudsakligen av ersättningar för ovannämnda arbeten som utförts åt ledningsägare och SL.

Den i det reviderade genomförandebeslutet antagna prisökningen för entreprenader och köpta tjänster fr o m 2000 t o m 2005 beräknades till 30%. Den ökning som nu kan konstateras under dessa år ligger på ca 25%.

Riskfaktorer

De risker som projektet haft att hantera hänför sig i första hand till mark- och grundläggningsförhållanden, byggandet av trafikdagvattenmagasinet, och stor mängd markföroreningar.

*) För att få jämförbarhet med utfallet har exploateringskalkylen i anslutning till det reviderade genomförandebeslutet respektive i utfallsredovisningen räknats om till 2002 års prisnivå. Denna bedöms vara den genomsnittliga prisnivån i projektet Sickla Udde. För markförvärv och markförsäljning har inga indexuppräknings skett

**) Kvartersmark, reviderade genomförandebeslutet:
 $(102,1 + 51,6 - 25,2) / 1\,357 = 95$ tkr

***) Allmän platsmark, reviderade genomförandebeslutet:
 $(537,2 - 43,8) / 1\,357 = 364$ tkr

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

Kontorets erfarenheter

Sickla Udde 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 bryggskulpturen Observatorium, Sickla Parken och promenadbryggorna längs vattnet med tillhörande 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.

På Sickla Udde inträffade bakslaget med de mögel- och fuktskadade husen. De skadade delarna revs och byggherren gjorde genomgripande insatser för att ställa allt till rätta. Händelsen fick faktiskt också en positiv effekt på senare etapper genom att byggherrar och entreprenörer blev mycket uppmärksamma på fuktfrågor etc. Projektet införde också miljö – och kvalitetsronder på byggena som fungerat mycket bra och uppskattats även av byggarna.

Bostadsutställningen Bo Stad 02 blev en extra anspänning men den blev en stor succé 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.

Sammanfattningsvis har Sickla Udde blivit en mycket uppskattad del i staden.

SLUT