



Lars Fränne  
Hammarby Sjöstad  
Telefon: 08-508 262 77  
lars.franne@expl.stockholm.se

Till  
Exploateringsnämnden 2008-04-10

## Lägesredovisning för Hammarby Sjöstad

### Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden godkänner lägesredovisningen.

Krister Schultz

Lars Fränne

### Sammanfattning

Projekt Hammarby Sjöstad fortskrider i huvudsak planenligt i en takt av ca 900 lägenheter per år. Vid årsskiftet 2007-2008 är ca 5 000 lägenheter, varav 350 studentlägenheter, av totalt hittills beräknade 9 000, klara i södra delen av Hammarby Sjöstad. Därtill färdigställdes 1 500 bostäder i Hammarby Sjöstad norr om Hammarby Sjö på 90-talet, men dessa ingår inte i denna rapport. Hammarby Gård, Redaren och Sjöfarten samt Lugnet 1 med totalt 2 000 lägenheter pågår. Återstående ca 1 000 lägenheter i dessa områden färdigställs i huvudsak 2008.

Under 2008 påbörjas 1200 lägenheter i Henriksdalshamnen och Sjöstadporten, där också de första större, nya kommersiella projekten innehållande kontor och hotell om totalt 30.000 m<sup>2</sup> startar, vilket är mycket positivt för Sjöstaden.

Detaljplaneringen avseende infrastrukturlösningar vid Danvikslösen pågår i Stockholm och Nacka. Överenskommelse med Nacka har träffats och en ny principöverenskommelse med Landstinget/ SL och Nacka ligger för beslut. Förhandlingar om ett bindande genomförande- och finansieringsavtal pågår.

Planen är att bygga Danvikslösen under perioden 2010-2013 med vissa förberedande arbeten 2009. Projektets beräknade kostnader är i dagens prisnivå 1300-1500 mnkr varav Nacka bidrar med ca 20 %. Stadens kostnader är preliminärt beräknade till 1000-1200 mnkr i dagens prisnivå. Landstinget/ SL



finansierar Tvärbanan in till Slussen samt Saltsjöbanan till en beräknad kostnad av ca 4 000 mnkr, varav statsbidrag förutsätts med 1 500 mnkr, vilket ingår i Cederschiöldpaketet med förväntat riksdagsbeslut kommande höst.

Planarbete har påbörjats på privatägd mark i Fredriksdal, där det kan tillkomma ca 400 lägenheter, som ej ingår i tidigare planering. I Fredriksdal ingår också en bussdepå för SL, som ingår i det övergripande SL-avtalet, som nyligen godkänts av exploateringsnämnden. Vissa riskfrågor återstår men avsikten är att denna depå ska ersätta tidigare planerad bussdepå i kv. Persikan på Södermalm, vilket underlättar byggandet av planerade 800 bostäder där.

En översyn pågår av kv. Mårtensdal med bl.a. en gasblandningsstation för Fortum, biogaslager för bussdepån samt ställverk för kraftprojektet "Stockholms ström". I Mårtensdal finns också ett planerat kontorsprojekt, bl.a. med ett höghus på 25 våningar. Utredning pågår om höghuset i stället kan innehålla bostäder.

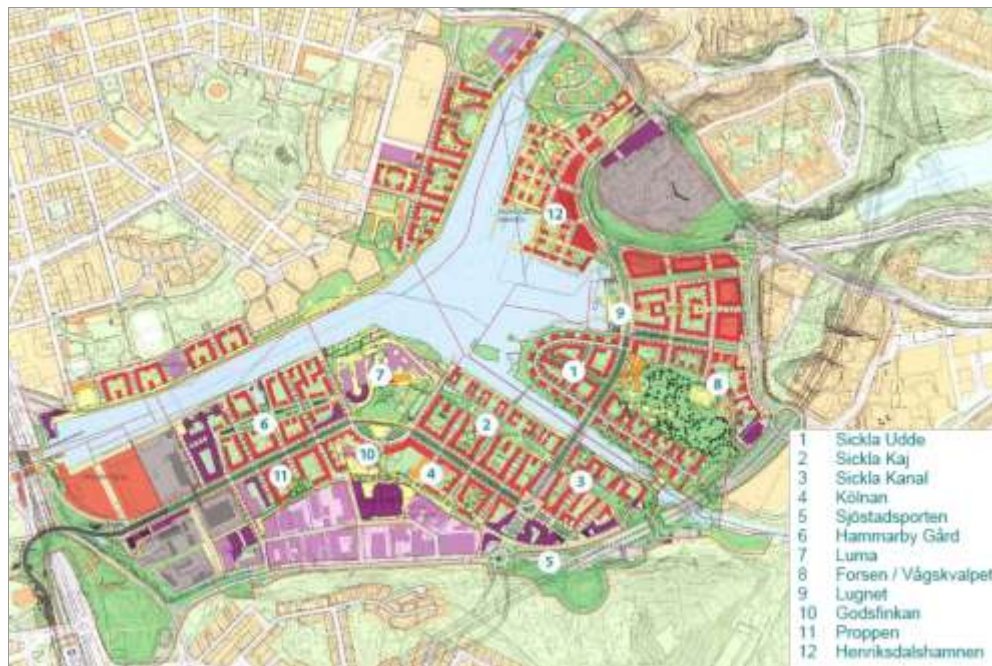
Under en period år 2002-2003 fanns det relativt många tomma lägenheter i Sjöstaden. Sedan dess har försäljningen och uthyrningen åter gått mycket bra och idag säljs i huvudsak alla bostadsrättslägenheter innan byggstart.

Den ekonomiska redovisningen avser de områden som färdigställts eller pågår i Sjöstaden. Henriksdalshamnen 1 och Sjöstadporten har tillkommit sedan föregående år. Däremot ingår inte Danviks Lösen med tillhörande områden.

Om alla kostnader, inkl. infrastruktur av generalplanekaraktär, inkluderas uppgår den genomsnittliga utgiften per ekvivalent lägenhet till 437 000 kr, samt genomsnittlig inkomst till 328 000 kr per ekvivalent lägenhet. Det genomsnittliga nettounderskottet har successivt minskat och uppgår nu till 109 000 kr per ekvivalent lägenhet. En stor del av utgiftsvolymen utgörs av Sjöstadens första delprojekt, Sickla Udde som belastades med kostsamma evakueringar, omfattande marksanering, dyr grundläggning och därtill låga inkomster eftersom huvuddelen av marken var i privat ägo. Exkluderas Sickla Udde från den totala sammanställningen minskar underskottet till ca 65 000 kr.

Projekt Hammarby Sjöstad arbetar vidare med de högt ställda målen för miljöarbetet enligt de 2005 uppdaterade operationella inriktningsmålen. Vi har nyligen slutfört den inom projektet utarbetade Miljöbelastningsprofilen för de hittills byggda områdena och den visar en minskad miljöbelastning med 30-40 % jämfört med projekt från början av 90-talet.

Det finns höga ambitioner om god tillgänglighet för funktionshindrade, men målen kan i alla situationer ej nås p.g.a. marktopografien och genom att olika intressen inte alltid går att förena varvid vissa avvägningar måste ske.



## Utlåtande

### Genomförda och pågående etapper

Projekt Hammarby Sjöstad fortskrider enligt ovan planenligt i en takt av ca 900 lägenheter per år. Områdena Sickla Udde, Sickla Kaj, Sickla Kanal, Luma (park och garage), Mårtensdal 1 (gatu- och spårarbeten för Tvärbanan), Forsen, Vågskvalpet, Kölnan och Godsfinkan har färdigställts och slutredovisats.

Under 2008 påbörjas 1200 lägenheter i Henriksdalshamnen och Sjöstadporten, där också de första större, nya kommersiella projekten innehållande kontor och hotell om totalt 30 000 m<sup>2</sup> startar, vilket är mycket positivt för Sjöstaden.

Som resultat av en markanvisningstävling med inriktning på lägre hyror som genomfördes våren 2003 har nu Sjöstaden ett antal hyresrättsprojekt med ca 15 % lägre hyra än övriga hyresrätter i Sjöstaden. Nu har dock räntebidragen och investeringsstöden upphört varför det blir avsevärt svårare att bygga hyresrätter. Härtill kommer att dessa nu får lika hög tomträttsavgäld som bostadsrätterna efter att tidigare beslut om differentiering överklagats. Stadens och byggherrarnas ambition är ändå att dessa projekt ska ha 5-10 % lägre hyra än bruksvärdeshyran i området.



I december 2007 bor cirka 11 000 personer i Sjöstaden söder om Hammarby Sjö. 14 % är barn 0-9 år och 6 % är i åldern 10-19 år. 36 % är 20-39 år, 27 % 40-59 och 17 % över 60 år. Medelhushållet är på ca 2,25 personer.

### **Danvikslösen**

Danvikslösen omfattar främst de infrastrukturarbeten som hänger samman med Värmdöledens tunnelförläggning och Tvärbanans dragning genom området. Projektet bygger numera på att tidigare tunnel under Danvikskanalen ersatts av en högbro, vilket innebär många fördelar. Detaljplanen avses ställas ut i vår. Överenskommelse med Nacka har träffats och en ny principöverenskommelse med Landstinget och Nacka ligger för beslut. Förhandlingar om ett bindande genomförande- och finansieringsavtal har just påbörjats.

Staden har hittills lagt ned 19 mnkr i utredningskostnader, vilket motsvarar 60 % av den totala kostnaden, resterande del bärs av Nacka kommun och till mindre del Landstinget/SL. De fortsatta utredningskostnaderna till och med sommaren 2008 beräknas uppgå till ca 8 mnkr, vilket inryms inom hittills beslutade ramar. Därefter skall förhoppningsvis ett genomförande- och finansieringsavtal träffas.

### **Övriga framtida planer**

Planarbete har påbörjats på privatägd mark i Fredriksdal, där det kan tillkomma ca 400 lägenheter, som ej ingår i tidigare planering. I Fredriksdal planeras också en bussdepå för SL, som ingår i det övergripande SL-avtal, som nu godkänts i exploateringsnämnden och är på väg till kommunfullmäktige. Vissa riskfrågor återstår men avsikten är att denna depå ska ersätta tidigare planer i kv. Persikan, vilket underlättar byggandet av planerade 800 bostäder där.

Även från fastighetsägare i angränsande arbetsområde har anmälts intresse för viss omvandling till bostäder i de kvarter som gränsar till bostadsbebyggelsen. En översyn pågår också av kv.Mårtensdal med bl.a. en gasblandningsstation för Fortum, biogaslager för bussdepån samt ställverk för "Stockholms ström". Det planerade kontorsprojektet med ett höghus på 25 våningar, har ej funnit några intressenter. Utredning pågår om höghuset i stället kan innehålla bostäder.

## Ekonomi

Nedanstående ekonomiska redovisning avser de områden som färdigställts, pågår eller där genomförandebeslut finns. Sedan förra årets redovisning har Henriksdalshamnen och återstående delar av Sjöstadporten tillkommit. Däremot ingår ej Danvikslösen och ovannämnda projekt vid Fredriksdal och Mårtensdal. Bostäderna vid Fredriksdal ligger dock i huvudsak på privatägd mark och ger små inkomster för staden.

### Exploateringskalkyl

Sammanställningen avser utgifter och inkomster för bostadsexploateringen, inklusive huvudvägen genom området HammarbyAllé/Lugnets Allé (250 mnkr) och trafikplanläggningar för gator och spårområde i Mårtensdal (210 mnkr). Dessa borde närmast betraktas som generalplanekostnader. Likaså ingår Lumaparken (220 mnkr) som i sig inte skapar några nya byggrätter.

De totala utgifterna för Hammarby Sjöstad uppgår till 4 460 mnkr för de områden som färdigställts eller där genomförandebeslut fattats, varav ca 460 mnkr motsvaras av externa ersättningar för arbeten utförda bl.a. åt ledningsägande bolag. Återstår gör då 4 000 mnkr. Fördelat på 9 150 ekvivalenta lägenheter ger det ett snitt på 437 000 kr per lägenhet. Av detta utgör 2 870 mnkr anläggningsarbeten motsvarande ca 314 000 kr per lägenhet. Återstoden avser markförvärv 475 mnkr samt iordningsställande av mark bl.a. evakueringar och marksanering. Av de totala utgifterna på 4 460 mnkr har ca 3 000 mnkr bokförts t.o.m. december 2005.

*Exploateringskalkylen ger upphov till följande nyckeltal:*

*Kr per ekv.lgh.*

Inkomster	328 000
Utgifter	437 000
(varav anläggningskostnad)	(314 000)
Resultat (underskott)	-109 000

Kostnader av ”generalplanekaraktär” såsom huvudgatorna Hammarby Allé och Lugnets Allé, trafikplanläggningar i Mårtensdal främst för bussgata och tvärbana samt Lumaparken ingår med tillsammans 680 mnkr, utslaget per ekvivalent lägenhet 75 000 kr. Dessa ingår ej i nyckeltalen per område i tabellen nedan.

Underskottet har successivt sjunkit på grund av att senare områden har bättre ekonomi och det kan jämföras med 160 000 kr i lägesredovisningen i jan 2007. Här spelar också de ändrade avgäldsnivåerna för hyresrätter i nya projekt en roll.



Tabell 3, Utgifter/inkomster i kr per ekvivalent lägenhet, områdesvis

Detaljplan	Antal lägenheter	Antal ekv.lgh.	Utgifter per ekv.lgh. Kr	Inkomster per ekv.lgh. kr	Resultat Per ekv.lgh
Sickla Udde*	1 200	1 357	507 000	145 000	-362 000
Sickla Kaj	1 140	1 271	459 000	410 000	-48 000
Sickla Kanal	320	325	597 000	564 000	-33 000
Forsen/Vågskvalpet	325	386	293 000	248 000	-45 000
Sjöstadsporten	480	830	342 000	384 000	+42 000
Hammarby Gård 1 o 2	1 030	1 710	207 000	221 000	+14 000
Kölnan/ Godsfinkan	825	1 053	201 000	198 000	-3 000
Redaren/Sjöf/Proppen	525	550	319 000	325 000	+6 000
Lugnet	650	740	516 000	470 000	-46 000
Henriksdalshamnen**	875	925	895 000	910 000	+15 000
Summa	7 370 lgh	9 150 ekv. lgh			

350 studentlägenheter i Kölnan har räknats som 200 lgh.  
Ekvivalent lägenhet = 100 m<sup>2</sup> BTA, även lokaler inräknas.

Därefter återstår på södra sidan ca 1 500 lägenheter i Danviks torg, Henriksdalshamnen 2 samt Lugnet 3, numera gemensamt benämmt Nordöstra sjöstaden. Härtill kan komma Fredriksdal med 400 lägenheter, Mårtensdal med 100 och eventuella tillkommande bostäder i företagsområdet.

\* I Sickla Udde har staden belastats av kostsam evakuering och markförvärv, extremt höga marksaneringsutgifter m.m. Detta, i kombination med att marken till stor del var i privat ägo, har resulterat i låga inkomster och därmed skapat ett stort underskott. Exkluderas Sickla Udde i den totala sammanställningen för Sjöstaden minskar det genomsnittliga underskottet från 109 000 kr till 65 000 kr /ekv. lgh.

\*\* I Henriksdalshamnen är anläggningsutgifterna mycket höga av flera orsaker: Kostsam evakuering av Södermalms trä 160 mnkr, betongpåldäck och kajer 160 mnkr, del i kostnaden för ombyggnad av reningsverket 90 mnkr samt flyttning av dagvattenledning 30 mnkr dvs. totalt 440 mnkr extraordinära utgifter. Om dessa exkluderas blir utgifterna mer normala 490 000 kr per lägenhet. Lyckligtvis är intäkterna för Henriksdalshamnen efter den anbudstävling som genomfördes för bostadsrätternas första avgäldsperiod högst i Sjöstaden vilket balanserar detta.



*Modellbild Henriksdalshamnen*

#### Kommentar

Det är stora skillnader i inkomster och utgifter mellan olika delprojekt och vid olika tidpunkter. Inkomsterna per lägenhet varierar kraftigt dels mellan markförsäljning och tomträttupplåtelse och dels mellan bostadsrätt och hyresrätt men också med konjunkturen vid olika tidpunkter.

Ekonomi har bl.a. förbättrats genom att staden nu tillämpar den avgäld som 2003 beslutades för bostadsrätter även för hyresrätter i nya projekt fr.o.m. 2003. Med nuvarande förutsättningar uppgår avgäldsunderlaget för hyresrätterna i Hammarby Sjöstad till ca 480 000 kr per ekvivalent lägenhet jämfört med 280 000 kr enligt den modell som avvisades genom domen i avgäldsmålet hösten 2007.

Eventuellt tillkommande privata projekt i Fredriksdal, Mårtensdal och i företagsområdet kan ge avsevärda tillskott i form av ekvivalenta lägenheter utan att belastas stadens ekonomi. Härigenom sjunker underskottet per lägenhet.

#### Driftkostnader

Trafiknämndens drift och underhåll av gator, broar, belysning, trafiksignaler, trafikordningar samt stadsdelsnämndens kostnader för parkskötsel m.m. bedöms uppgå till 10-12 mnkr för områdena i Hammarby Sjöstad som färdigställt eller där genomförandebeslut fattats. Beloppet tar inte hänsyn till kapitalkostnader. Till detta kommer exploateringsnämndens kostnad för färja med ca 8 mnkr per år.



### Risکاناليس

Exploaterings- och investeringskalkylen omfattar områden som färdigställt eller där genomförandebeslut fattats. Det innebär att en stor del av utgifterna upparbetats och att återstående investeringar finns väl analyserade. Det gäller även för inkomsterna som till stor del redan är bokförda eller låsta genom avtal.

Vartefter projektet fortskrider kommer alltmer av utgifterna att upparbetas. Vidare kommer inkomsterna att inflyta eller låsas genom avtal. Osäkerheterna kommer därmed att minska. För Henriksdalshamnen finns de största riskerna vid byggnation av kaj och påldäck för gator.

Danvikslösen, som inte ingår i denna lägesredovisning, är ett mycket komplicerat projekt och inrymmer större risker än hittills genomförda projekt i Sjöstaden.

I takt med att delområden i Hammarby Sjöstads byggs klart upprättas slutredovisningar för projekten. Under 2007 har slutredovisningar för Sickla Kaj, Sickla Udde, Luma, Sickla Kanal, Kölnan, Forsen och Vågskvalpet redovisats för nämnden.

### **Tillgänglighet**

Projektets ambition att bygga tillgängligt hålls fortgående högt med stöd i nationella och lokala regler samt i avtal med byggherrar. Projektet har tillsatt en ansvarig handläggare för att följa upp detta. Regelbundna möten hålls med en beredningsgrupp, som rådgivning och för att ge berörda handikappråd möjlighet att djupare tränga in i hur tillgängligheten realiserar i Sjöstaden.

Ibland uppkommer konflikt mellan olika typer av funktionshinder. Detta gäller t.ex. för gångbanor och övergångsställen. I huvudsak fungerar området till belägenhet men avvägningar måste i vissa fall ske mot estetik och ekonomi.

### **Trafik och parkeringsfrågor**

Tvärbanan och färjan över kanalen är viktiga orsaker till ett minskat bilberoende. Enkätundersökningar visar att endast 21 % av alla resor till och från Sjöstaden sker med bil. Jämförelser med andra stadsområden lika nära city indikerar att 35 % hade varit en trolig andel om inte tvärbanan och färjan funnits utan de boende endast hänvisats till bussar. Detta har mycket stor betydelse ur miljösynpunkt- ett huvudmål är ju att minska bilanvändningen.

Bilnehavet i Sjöstaden har sjunkit från 0,75 bilar per lägenhet för två år sedan till endast 0,69 idag. Cirka 250 platser i garage är idag tomma men under våren kommer 250 provisoriska P-platser i Sjöstadporten att försvinna. Det som byggs framöver balanserar mellan förväntad efterfrågan och utbyggnad med platser i de nya områdena.



### **Skolor och förskolor**

Antalet barnfamiljer i Hammarby Sjöstad har blivit betydligt större än man ursprungligen räknade med. Orsaken är att området uppfattas som en bra miljö för barn, vilket är mycket positivt. Dock medför det en brist på förskoleplatser. De sista åren har därför exploateringskontoret tillsammans med stadsdelsförvaltningen undersökt alla möjligheter att få in fler förskolor. Detta har resulterat i bl.a. 2 nya förskolor om 80 barn vardera som öppnas 2008.

Sjöstadsskolan inrymmer ca 700 barn, varav 200 idag går i förskolan. I friskolan Vittras regi drivs förskola för 150 barn inom Lumaområdet, samt på Sickla Udde sedan 2003. Totalt finns i Sjöstaden ca 30 avdelningar förskola i drift eller under byggnad. På Sickla Udde finns en outnyttjad byggrätt i anslutning till Vittras skola. För närvarande undersöks om denna skola kan byggas ut med staden som huvudman för 360 skolelever och 120 förskolebarn.

### **Kultur**

I Sjöstaden finns ett bibliotek. Kulturama och Fryshuset har, förutom omfattande skolundervisning, även kulturaktiviteter för i första hand barn och ungdomar. I Lugnet byggs en kultur- och teaterlokal med planerad inflyttning 2008. Sofia församling har omfattande verksamhet i Sjöstadskapellet.

### **Kommersiell service**

Lokaler för kommersiell service har byggts i bottenvåningarna främst mot alléerna. Den kommersiella servicen har gradvis ökat och i dagsläget är större delen av lokalerna uthyrda. I området finns nu förutom daglighandel ett tämligen brett kommersiellt utbud. Staden har reducerat kravet på butikslokaler i de senaste detaljplanerna för att minska risken för överutbud och tomma lokaler. Till bilden hör att närbelägna Sickla Köpvarter byggts ut kraftigt sedan år 2000 vilket å ena sidan är positivt för Sjöstadborna men samtidigt minskar underlaget för de lokala butikerna.

### **Utställningar, studiebesök m.m.**

Hammarby Sjöstad, främst i GlasHus Ett, har årligen över 500 planerade studiebesök med över 8 000 besökare, varav hälften från utlandet. Hammarby Sjöstad som stadsbyggnads- och miljöprojekt har väckt mycket stort intresse utomlands. Därtill har vi 5 000 spontana besök i GlasHus Ett. Flera miljöutställningar har genomförts i GlasHus Ett. Sjöstadsdagen arrangeras i början av september i samarbete med kyrkan, Kulturama m.fl. och på Nationaldagen 6 juni anordnar Hammarby IF årligen Sjöstadsspelen med ett flertal idrottsevenemang.

### **Kvalitetsprogram**

För varje delområde i Hammarby Sjöstad upprättas ett Kvalitetsprogram i samarbete med byggherrarna och deras arkitekter, främst för samordning av yttre gestaltning och i syfte att lägga fast en gemensamt överenskommen kvalitetsnivå.



*Bild ur kvalitetsprogrammet för Henriksdalshamnen*

### **Miljöfrågor**

Hammarby Sjöstad har uppmärksammats nationellt och internationellt för de högt ställda miljömålen och miljöprogrammet som formulerats för stadsdelen. Projektet har under 2005 gjort en översyn av miljöprogrammet där operationella inriktningsmål uppdaterats och nya lagts fast. För att uppnå de högt ställda målen krävs ett målinriktat arbete hos både stadens olika förvaltningar och alla berörda byggherrar.

Den inom projektet utarbetade Miljöbelastningsprofilen har nyligen slutförts för de hittills byggda områdena. Den visar en minskad miljöbelastning med 30-40 % jämfört med projekt från början av 90-talet på de viktigaste områdena såsom växthuseffekt, uttag av ej förnybar råvara, vattenanvändning etc.

Avsikten är också att utveckla nya och kreativa lösningar bl.a. i form av s.k. pilotprojekt. Under åren 1998-2002 fanns lokala investeringsprogram (s.k. LIP-bidrag), där riksdagen avsatte pengar för att påskynda omställningen till ett hållbart samhälle, samt att skapa arbetstillfällen. Nu har exploateringskontoret enligt beslut 2005 i stället möjlighet att inom projektens ram delta på liknande sätt genom att bidra med 30 % av merkostnaden för investering i miljöåtgärder av mer experimentell art.

Projektet och Stockholm Vatten byggde 2003 ett försöksreningsverk på Henriksdalsberget. Här används och utvärderas ny teknologi för avloppsvattenhantering och slambehandling med syfte att åstadkomma ett så rent avloppsvatten och slam som möjligt. Numera är KTH huvudman för anläggningen.

I de första etapperna av Sjöstaden har avfallet omhändertagits med mobil sopsug. För de områden som nu byggs och planeras kommer stationär sopsug att anläggas, vilken ska fungera med tre fraktioner. I västra Sjöstaden har den första stationära sopsugen i Sjöstaden för 2 300 lägenheter tagits i drift och i Lugnetområdet planeras en terminal för 3 000 lägenheter. Ett problem är när samfällighetsföreningar med så många medlemmar ska förvalta anläggningen på lång sikt. Dessa föreningar framför emellanåt önskemål att staden inom ramen för Avfallsavdelningen borde vara huvudman för dessa anläggningar i stället.

Exploateringskontoret har det formella ägarskapet till miljöinformationscentrum, kallat Glashus Ett, där staden genom Projekt Hammarby Sjöstad, Stockholm Vatten, renhållningsförvaltningen och Fortum redovisar de tekniska lösningarna för hela Hammarby Sjöstad. Här finns också möjligheter för de boende att få råd i olika miljöfrågor, här anordnas även utställningar och tas emot studiebesök. Drift och underhållskostnader, liksom verksamhet, marknadsföring och personal för miljöinformationscentrum delas mellan de medverkande parterna. Nuvarande samarbetsavtal löper ut hösten 2009 .

## **Sammanfattning och slutsatser**

Hammarby Sjöstad har blivit en mycket uppskattad stadsdel och exploateringen fortskrider i huvudsak planenligt. Över hälften av Hammarby Sjöstad söder om Hammarby Sjö är nu färdigbyggd och stadsdelen känns väl etablerad med ca 11 000 boende och ett tämligen brett serviceutbud. Om man räknar in de 1 500 lägenheterna på norra sidan som tillhör Hammarby Sjöstad är det ca 15 000 boende av totalt beräknade 25 000.

Återstående 1 000 lägenheter i Hammarby Gård, Lugnet och Proppen beräknas huvudsakligen vara klara under 2008 och 2009. Ytterligare ca 1 200 lägenheter



beräknas att färdigställas under 2009-2011 i Henriksdalshamnen 1 och i Sjöstadsporten. Därefter återstår ca 1 500 lägenheter i de sista etapperna av bebyggelsen mellan Lugnet och Danvikstull, som till stor del är beroende av hur projekt Danvikslösen fortskrider. I dagsläget bedöms Sjöstaden vara fullt utbyggd tidigast 2017, främst beroende på Danvikslösens fortsatta utveckling.

Projektet har hållit de ekonomiska ramar som lagts fast i samband med att genomförandebeslut fattats. Fördyringar i olika delar uppkommer alltid i stora projekt men dessa har kunnat balanseras av annat som understigit kalkylen.

Projektet redovisar fortfarande ett avsevärt underskott per lägenhet, som till stor del härrör från det första projektet Sickla Udde. Underskottet har minskat från 160 000 kr i förra årets redovisning till 109 000 kr per ekvivalent lägenhet.

Kontorets ambition är att i återstående projekt arbeta tillsammans med stadsbyggnadskontoret för att, där så möjligt, ytterligare öka inkomsterna genom att öka exploateringsgraden.

I Sjöstaden finns stort fokus på miljö- och tillgänglighetsfrågor både i planerings- och genomförandeskedet. De högt ställda målen kräver ett omsorgsfullt arbete av såväl stadens olika förvaltningar som av berörda byggherrar. Miljöbelastningsprofilen visar en reducerad miljöbelastning med 30-40 % jämfört med 50 % som var det ursprungliga målet. Olika åtgärder har resulterat i en låg bilanvändning – endast 21 % av alla resor till och från Sjöstaden sker med bil.

**SLUT**