



Handläggare: Susanna Höglund
Region Innerstaden
Markbyrå
Tel: 508 26540
e-mail: susanna.hoglund@gfk.stockholm.se

2004-08-27

Dnr:04-511-2701

Till
Gatu- och fastighetsnämnden

**Slutredovisning utbyggnad för bostäder inom detaljplaneområdet
Kv Mandeln m.fl. på Södermalm med byggherrarna Seniorgården
AB, Hammarbystaden/JM, Peab, Riksbyggen, Stockholmshem,
Folkhem Byggnads AB, Reinhold Gustafsson Förvaltnings AB, Einar
Mattsson Byggnads AB, Besqab Projekt och Fastigheter AB och
Lennart Eriksson Fastigheter AB.**

FÖRSLAG TILL BESLUT

Gatu- och fastighetsnämnden godkänner slutredovisningen av utbyggnad för bostäder inom detaljplaneområdet kv Mandeln på Södermalm/Norra Hammarbyhamnen med byggherrarna Seniorgården AB, Hammarbystaden/JM, Peab, Riksbyggen, Stockholmshem, Folkhem Byggnads AB, Reinhold Gustafsson Förvaltnings AB, Einar Mattsson Byggnads AB, Besqab Projekt och Fastigheter AB och Lennart Eriksson Fastigheter AB.

Olle Zetterberg

Göran Gahm

Anders Berglund

SAMMANFATTNING

Projektet som omfattar huvuddelen av detaljplaneområdet kv Mandeln m.fl. (S- Dp 91044) har genomförts under åren 1991-2004. Ur området har projekten inom kv Försommaren och Sommaren exkluderats. Det

genomförda projektet omfattar en utbyggnad av ca 770 lägenheter och 4000 kvm BTA kommersiella ytor. De sammanlagda utgifterna har uppgått till 273,5 mnkr, vilket är ca 22,5 mnkr högre än det reviderade genomförandebeslutet. Avvikelsen beror huvudsakligen på högre evakueringsutgifter är vad som ursprungligen kalkylerades.

De sammanlagda inkomsterna har uppgått till 203 mnkr, varav huvuddelen utgörs av inkomster från markförsäljning. Dessa överstiger de budgeterade med ca 117 mnkr.

Sammantaget anser kontoret att måluppfyllelsen avseende innehåll, tidplan och ekonomi är god avseende projektet Mandeln m.fl. samt att det ekonomiska utfallet av projektet är bättre än vad som prognostiserades vid projektstarten, huvudsakligen p.g.a. högre försäljningsinkomster.

UTLÅTANDE

Bakgrund

Projektet har sitt ursprung i ett förslag till fördjupad översiktsplan för Hammarby Sjöstad som remitterades gatu- och fastighetsnämnden 1991. Projektet tillhör den andra utbyggnadsetappen av Hammarby Sjöstad som genomförts på den nordöstra sidan av Norra Hammarbyhamnen.

De övergripande målen för projektet var att omvandla ett tidigare hamn och industriområde till bostadsområde. Den nya detaljplanens målsättning var att skapa förutsättningar för en bebyggelse med så mycket ljus och vattenkontakt som möjligt till bostäderna.

Projektbeskrivning och genomförande

Området avgränsas av Folkungagatan- Danviksbron i norr och i Väster Tegelviksgatan och Barnängsgatan. Detaljplaneförslaget för kvarteret Mandeln m.m. (S- Dp 91044) omfattar 82 000 kvm BTA varav ca 70 000 kvm BTA bostäder och bostadskomplement samt ca 12 000 kvm kommersiella lokaler. Inom detaljplaneområdet ingick också ca 1000 kvm BTA för barnstuguändamål.

Marken inom området markanvisades till elva olika byggherrar under åren 1991-1999 enligt nedanstående sammanställning.

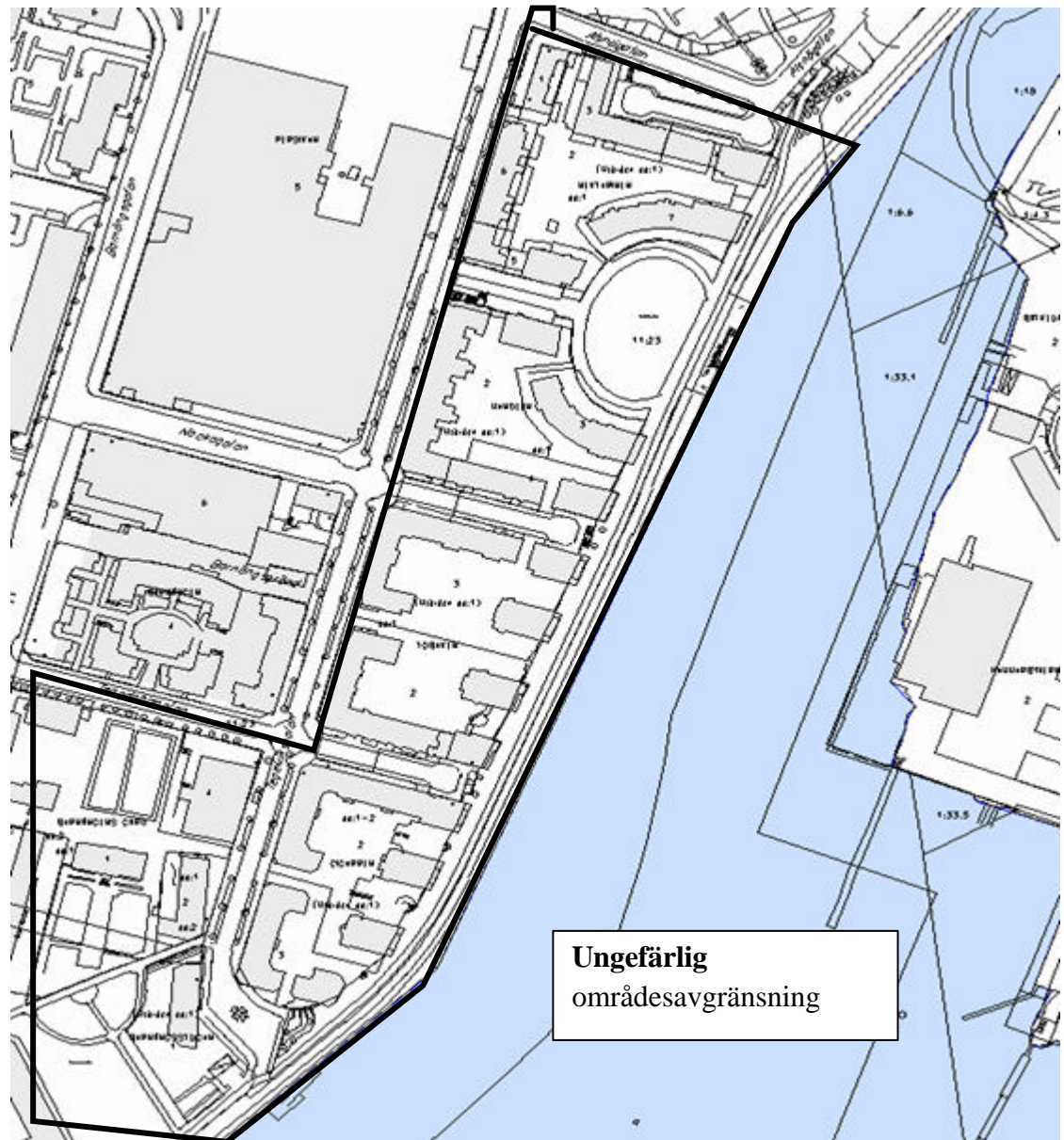
Kvarter	Byggherre	Antal lägenheter
Cigarren	Hammarbystaden/JM och Seniorgården	190
Tobaken	Peab och Riksbygen	210
Mandeln	Seniorgården och Stockholmshem	150 (40 i äldreboende)
Nektarinen	Besqab Projekt och fastigheter AB, Folke Ericsson Byggnads AB, Folkhem Byggnads AB, Reinhold Gustavsson Byggnads AB och Einar Mattson Byggnads AB Lennart Eriksson Fastigheter AB	220
Summa		770

Den sista delen kvarteret Nektarinen markanvisades först 1996 efter det att Fryshusets ungdomsverksamhet som tidigare låg i kvarteret omlokaliseras

till Södra Hammarbyhamnen. En del av kvarteret markanvisades då till Svenska Bostäder, och omfattade ca 55 lägenheter. År 1998 avstod Svenska Bostäder sin markanvisning inom Nektarinen och denna anvisades istället till Lennart Eriksson Fastigheter och Riksbyggen som sedan byggt ca 90 bostäder.

Samtliga fastigheter i den första etappen, d.v.s. Cigarren, Tobaken, Barnängsstugan och Mandeln uppläts med tomträtt och den andra d.v.s. inom kvarteret Nektarinen såldes.

Den större delen av den kommersiella byggrätten var lokaliserad till den norra delen av kv Sommaren, det blivande kvarteret Försommaren, och markanvisades till HIBY för en tillbyggnad av befintliga lokaler och vårdbostäder. Detta har år 2002 brutits ur det ursprungliga projektet tillsammans med kvarteret Sommaren. Det nuvarande området för projektet omfattar således fastigheterna Nektarinen, Mandeln, Tobaken, Cigarren och Barnängsstugan och Barnängens gård.



Beslut

Projektet har, till övervägande del, drivits under tiden före det att kommunfullmäktige beslutade om principer för "Styrning och uppföljning av investeringar och andra betydande projekt". (Ärende 18 oktober 1999, Dnr 984/199). Under projektets långa genomförandetid har flera byten av projektbenämning, projektledare m. fl. gjorts. Detta medför att nedanstående sannolikt inte är en heltäckande redovisning, vilken av ovanstående redovisade skäl, inte är möjlig att göra. Följande beslut har dock kunnat identifieras om ärendet "Mandeln m.m." i Gatu-och fastighetsnämndens arkiv;

Detaljplan för kv Mandeln m.m. (del av Hammarby Sjöstad) på Södermalm (S-Dp 91044)	GFN 1993-09-01 även KF 95-04-24
Genomförandebeskrivning till förslag till detaljplan för kv Mandeln m.m. inom stadsdelen Södermalm i Stockholm, Dp 91044.	GFN 1994-08-31
Preliminära markanvisningar inom kv Nektarinen i Norra Hammarbyhamnen	GFN 1996-02-05
Ny byggherre för del av kv Nektarinen på Södermalm	GFN 1999-01-04
Upplåtelse med tomträtt av fd fördelningsstationen Danviken på Södermalm	GFN 1998-10-29
Försäljning av mark inom kv Nektarinen på Södermalm	GFN 1999-03-09 även KF 99-05-31

Tidplan

Enligt genomförandebeskrivningen som presenterades 1994 bedömdes projektet hålla följande tidplan;

Hållpunkt	Bedömd tidplan	Utfall
Detaljplan klar	KF mars 1995	KF april 1995
Byggstart	Nov 1995	Juni-juli 1995
Planens genomförandetid	Ca 15 år	Ca 15 år

För närvarande, år 2004, är alla bostäder klara i det nuvarande planområdet. Kvarteret Försommaren håller på att bebyggas och beräknas vara klart under år 2006.

Således kan konstateras att utbyggnaden enligt planen i huvudsak kunnat genomföras inom det tidsintervall som prognostiserades i genomförandebeskrivningen.

Mål och uppfyllelse

Vid detaljplanens antagande 1994 redovisades följande mål för planområdet.

- Samordnad vattenfront
- U-formade bostadskvarter med stora gröna innergårdar

- Förhöjda gavelfronter på byggnationen mot vattnet
- Bevarande av kajkaraktären
- Gatu-utbyggnaden i området skall bygga på övriga Södermalms struktur och ge möjlighet till vattenkontakt över Hammarby Sjö långt in på Södermalm.

I huvudsak har målsättningarna för projektet uppfyllts. Samtliga kvarter har en öppenhet mot sjösidan och stora innergårdar. Området karaktäriseras av att markanvisningarna delades upp på relativt små enheter. Detta har medfört en större variation i arkitekturen än vad de flesta tidigare projekt kan uppvisa, vilket ur stadsmiljösynpunkt bedöms som positivt.

Med kvarteret Försommaren inkluderat kommer ca 900 lägenheter att uppföras. Det är mer än vad målsättningen var i ursprungsplanen. De kommersiella ytorna planeras omfatta ca 4000 kvm BTA istället för de 12 000 som planerades i den ursprungliga planen. Detta beror på att kvarteret Försommaren planeras få en ny detaljplan med fler bostäder istället för kommersiella ytor jämfört med ursprungsplanen.

När huvuddelen av projektet genomfördes hade ännu inte stadens program för ekologiskt byggande antagits. Området har dock ett lokalt omhändertagande av dagvatten.

Ekonomi

I genomförandebeskrivningen, som beslutades i GFN 1994-08-31, redovisades en kalkyl för projektet. Därefter redovisas en reviderad genomförandekalkyl i projektkort och projektuppföljning. Denna har dock inte beslutats av nämnden eftersom det gjordes innan kommunfullmäktige beslutade ärendet "Styrning och uppföljning av investeringar och andra betydande projekt". Denna har därefter räknats upp med entreprenadindex till år 2004 års nivå och därur har sedan kv Sommaren och Försommaren exkluderats.

Budgetkalkyl	1994 Ur genomf. beskr.	2000 Efter rev. i projekt- kort	Uppr. 2000- 2004 exkl Sommaren och Försommaren	Utfall 2004	Avvikelse 2004/99
Utgifter	-171	-260,5	-251	-273,5	-22,5
Inkomster	137	153	86	203	117
Netto	-34	-107,5	-165	-70,5	94,5

Investeringar

De sammanlagda utgifterna har uppgått till 273,5 mnkr. Utgifterna avser främst utgifter för iordningsställande av allmän platsmark. Den reviderade genomförandekalkylen exkl. kv Sommaren och Försommaren redovisar 251 mnkr i år 2004 års penningvärde. Utgifterna har blivit ca 22,5 mnkr högre

än det reviderade genomförandebeslutet. Avvikelsen beror huvudsakligen på högre evakueringsutgifter är vad som ursprungligen kalkylerades samt bl.a. omfattande naturstensbeläggning och ljudisolering av kaj för planerad spårvägstrafik.

Marken har upplåtits med tomträtt men har även sålts. De sammanlagda inkomsterna har uppgått till 203 mnkr, varav huvuddelen utgörs av inkomster från markförsäljning, 94,7 mnkr och resterande av det markvärde (avgäldsunderlag) som skapats vid planläggningen (84,8 mnkr) samt övriga inkomster. Detta avviker mot de budgeterade inkomsterna i det reviderade genomförandebeslutet exklusive kv Sommaren och Försommaren, 86 mnkr, med ca 117 mnkr.

Avvikelsen från genomförandebeslutet beror huvudsakligen på högre markpriser samt högre andel försäljning av marken jämfört med genomförandekalkylen. Sammantaget kan således konstateras att projektet givit ett lägre underskott än vad som prognostiserats i den reviderade genomförandekalkylen tack vare högre inkomster än vad som budgeterats.

Det ekonomiska utfallet av projektet att det medfört ett underskott om ca 94 tkr/lägenhet. Tidigare redovisade kontoret ofta resultatet per lägenhet då även värden av tidigare markanvändning inkluderats i exploateringskalkylen. Inkluderas detta, 36 mnkr, i exploateringskalkylen för kv Mandeln kan följande jämförelse göras med liknade projekt:

Projekt	Resultat tkr/lägenhet
Kv Mandeln m.fl.	-142
Södra Station	-90
St Eriksområdet	-103
Kv Mjärden	-65
Övr Hammarby Sjöstad (nuv.prognos)	-185

I jämförelsen kan konstateras att exploateringsunderskottet för projektet ligger i den nivå som är normalt för projekt i innerstaden men lägre än vad som beräknas för utbyggnaden av Hammarby sjöstad södra delar.

Drift

Drift- och underhållskostnaderna inom gatu- och fastighetsnämndens ansvarsområde som uppkommer till följd av genomförandet av projektet beräknas uppgå till 2,6 mnkr per år. Stadsdelen Katarina-Sofia bedömer att drift- och underhållskostnaderna för Mandelparken ungefär motsvarar den ursprungliga kalkylen. Kapitalkostnaderna¹ uppgår till 11,3 mnkr/tkr och intäkterna för tomträttsavgälder till 6,9 mnkr/tkr.

¹ Kapitalkostnaderna (ränta på markanläggning) minskar successivt åren framöver i takt med avskrivningen

Kontorets synpunkter och förslag

Sammanfattningsvis anser kontoret att måluppfyllelsen avseende utformning, antal lägenheter, tidplan m.m. är god avseende projektet Mandeln m.fl. Kontoret kan också konstatera att det ekonomiska resultatet av projektet blivit bättre än vad som prognostiserades i underlaget till genomförandebeslut. Jämfört med liknande projekt är exploateringsresultatet per lägenhet också godtagbart och bättre än den nuvarande prognosen för den fortsatta utbyggnaden av Sjöstaden.

Kontoret föreslår att nämnden godkänner slutredovisningen.

SLUT