



Handläggare: Gunilla Wastesson  
Region Innerstad  
Projekt Hammarby Sjöstad  
Tel: 50826202  
gunilla.wastesson@hammarbysjostad.stockholm.se

2002-05-22

Dnr 99-511-2767

Till  
Gatu- och fastighetsnämnden

## Lägesredovisning avseende Hammarby Sjöstad

### FÖRSLAG TILL BESLUT

1. Gatu- och fastighetsnämnden godkänner denna lägesredovisning avseende Hammarby Sjöstad.

Olle Zetterberg

Göran Gahm

Göran Träff

### SAMMANFATTNING

Projekt Hammarby Sjöstad fortskrider i huvudsak planenligt.

Utbyggnadstakten har mattats av något mot vad som ursprungligen planerats, men är anpassad efter de förutsättningar som ges av utbyggnaden av infrastrukturen runt Henriksdal. Planeringen utgår från ett färdigställande av runt 600 lägenheter per år från 2003.

Exploateringskalkylen är sämre än vad som tidigare redovisats och uppvisar nu ett underskott på 160.000 kr/lägenhet. Anläggningskostnaden är 210.000 kr/lägenhet. De ekonomiska målen för projektet uppfylls därmed inte för närvarande. Det finns dock fortfarande goda möjligheter att påverka inkomster och utgifter, varför vi fortfarande tror att målen är möjliga att uppnå. Det förutsätter dock att utgifterna hålls nere genom effektiv kostnadsstyrning samtidigt som vi utnyttjar de möjligheter staden har att öka inkomsterna genom en hög exploatering i kombination med en

strategisk markpolicy. Möjligheterna att öka exploateringen i planeringsprojekten bör därför studeras och tomträttsavgälderna höjas någon gång under projektiden.

Miljöarbetet kännetecknas främst av uppföljning av de arbeten som utförs av såväl av staden anlitate entreprenörer som av arbeten på kvartersmark i syfte att bevaka att de uppställda målen nås i så stor omfattning som möjligt. Mycket är bra, men det finns fortfarande en stor potential till förbättringar.

Det finns höga ambitioner om full tillgänglighet för funktionshindrade. Många goda lösningar finns, men i alla situationer har vi inte nått riktigt ända fram p g a att olika intressen ställs mot varandra och frågan inte alltid avgjorts till tillgänglighetens fördel.

Vi befinner oss i stort sett halvvägs i projektet. Sickla Udde, som är det första delprojektet med de för stadsdelen nya förtecknen miljö och tillgänglighet, är snart färdigställt. Med Sickla Uddes färdigställande ges en möjlighet till en systematisk utvärdering som kan ge värdefulla erfarenheter för kommande projekt och utgöra grunden för en eventuell justering beträffande projektets mål. Kontoret har därför för avsikt att genomföra en utvärdering och återkomma med resultatet av denna i en kommande lägesredovisning.

## UTLÅTANDE

### **Planering och genomförande**

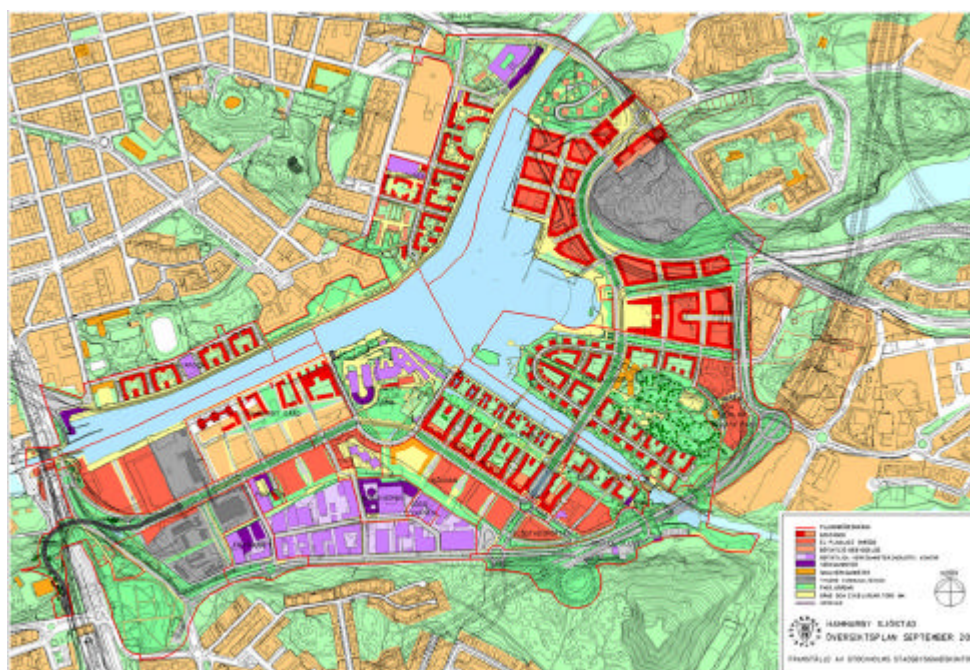
Inom Hammarby Sjöstad finns genomförandebeslut för områdena Sickla Udde, Sickla Kaj, Sickla Kanal, Mårtensdal och Luma omfattande sammanlagt 2.650 lägenheter, två stadsdelsparker och den genomgående allén med Tvärbanan.

Bostadsproduktion pågår för fullt inom Sickla Udde och Sickla Kaj. Nu i maj 2002 bor cirka 1.200 personer på Sickla Udde. De mest representerade åldrarna är runt 30 och runt 55 år. Ensamhushållen är många men sammanvägt är ändå medelhushållet på 2,17 personer. Inflyttning har också påbörjats inom Sickla Kaj. Dessutom bor drygt 500 studenter i de provisoriska studentbostäderna inom kv Proppen. Stadens anläggningsarbeten inom Sickla Udde och Sickla Kaj består främst av den nya gångbron över Sickla Kanal, färdigställande av gator och parker varefter inflyttning sker samt uppförande av konstverk beslutade av Konstkansliet. Dessutom pågår intensiva arbeten med den nya stadsdelsparken Lumaparken. Alla kritiska arbeten för Tvärbanan är avklarade. Planerna är att Tvärbanan skall vara i drift till årsskiftet 2002-2003. En skola som rymmer 200 barn mellan 0-12 år finns i tillfälliga lokaler på Sickla Udde. En permanent skola/förskola för 550 elever 0-16 år uppförs vid Lugnets allé och färdigställs senast vårterminen 2004. Ett litet lokalt bibliotek på 170 kvm planeras i Svenska Bostäders byggnad på Sickla Udde mitt emot den permanenta skolan. Det finns fortfarande inte mycket kommersiell service, men läget kommer att förbättras successivt varefter

lokaler färdigställs längs Allén. Den första större livsmedelsaffären öppnar före årsskiftet. Den 15-25 augusti kommer området att visas upp inom ramen för bostadsutställningen BoStad 02, som arrangeras av Stockholms Byggmästareförening i samarbete med staden.

Planarbete pågår för åtta planområden omfattande cirka 2.200 lägenheter och mer än 150.000 m<sup>2</sup> verksamheter. All mark för bostadsbebyggelse inom dessa områden är markanvisad. Genomförandet påbörjas under året och planeras pågå till 2007. Projekten skiljer sig från de tidigare genom att de ligger i direkt anslutning till befintliga verksamheter, vilket ställer krav på ömsesidigt hänsynstagande. För lokalerna är genomförandetidpunkten i många fall oklar. Andelen hyresrätter inom pågående och markanvisade områden är 30% inom Hammarby Sjöstad söder och öster om Hammarbyleden. Om även Norra Hammarbyhamnen räknas in är andelen lägre eftersom alla hyresrätter där omvandlats till bostadsrätter under de senaste åren.

Fortsatta utredningar avseende infrastrukturlösningar vid Henriksdal/Danvikstull/Lugnet har redovisats i nämnden. Planarbete avses påbörjas i september. Samtidigt kan planarbete påbörjas för den del av Lugnet som kan påbörjas medan Värmdöleden ligger kvar runt berget.



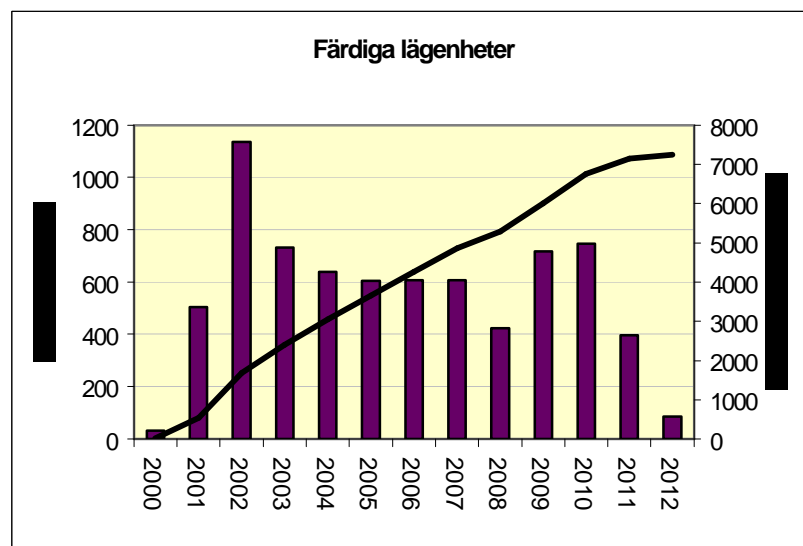
### Tidplan

Projekt Hammarby Sjöstad har en huvudtidplan daterad 2000-09-01. Enligt denna var sluttiden för projektet 2009. På grund av de omfattande arbetena med ny tunnel genom Henriksdalsberget och anslutande trafikplatser kommer sluttiden för projektet att vara först 2012. Även i övrigt har vissa delprojekt fått ändrade förutsättningar, vilket medfört behov av en ny huvudtidplan.

Utifrån de nya förutsättningarna redovisar nedanstående tabell var, hur många och när lägenheter färdigställs.

Detaljplan	Antal lägenheter	Lägenheter färdigställs
Sickla Udde	1200	2000-2003
Sickla Kaj	1030	2002-2004
Sickla Kanal	260	2003-2004
Sickla Park	350	2004-2005
Sjöstadsporten	170	2004-2006
Hammarby Gård	1200	2005-2007
Kölnan	500	2005-2006
Proppen	300	2008-2009
Lugnet 1	800	2007-2010
Henriksdalshamnen	750	2008-2011
Lugnet 2	600	2010-2012
	<b>7160</b>	

Ovanstående förutsättningar ger försörjning av bostäder från projektet till Stockholm enligt nedanstående diagram.



Verksamhetslokaler finns framför allt inom planområdena Sjöstadsporten, Mårtensdal, Fredriksdal och Danvikstull. För merparten av dessa är tidpunkten för ett genomförande mer oklar, eftersom det är beroende av marknadsutvecklingen. Det är därför viktigt att planerad bostadsbebyggelse inte är direkt beroende av att verksamhetslokaler kommer till stånd vid en viss tidpunkt för att t ex klara bullerkrav vid bostäderna.

## Ekonomi

Exploateringskalkyl

Exploateringssekonomi för projektet som helhet kan sammanfattas enligt nedan i 2002 års prisnivå. Inom parentes anges motsvarande belopp vid lägesredovisningen i maj 2001. Dessa belopp har inte indexuppräknats.

	2002	2001
	Mkr	Mkr
<i>Utgifter</i>		
Markanskaffning		
Markförvärv	450	(400)
Ingångsvärde på mark	600	(600)
Iordningställande av mark	1350	(1150)
Anläggningsarbeten	2400	(2100)
<i>Summa utgifter</i>	4800	(4250)
<i>Inkomster</i>	<i>Mkr</i>	<i>Mkr</i>
Avgäldsunderlag	530	(350)
Markförsäljning	2330	(2600)
Övrigt	340	(200)
<i>Summa inkomster</i>	3200	(3150)
<i>Resultat</i>	-1600	(-1100)

Kalkylen ger upphov till följande nyckeltal:

Resultat, kr/lgh	-160.000	(-130.000 )
Anläggningskostnad, kr/lgh	210.000	(225.000)

Kalkylen har gjorts med följande förutsättningar:

- 10.000 ekvivalenta lägenheter (m<sup>2</sup> BTA/100)
- prisnivå 2002
- projekt Danviks Lösen ingår som ett exploateringsprojekt. Utgifter för tunnel och trafikplatser betraktas i huvudsak som s k generalplaneanläggning som betjänar ett större område och belastar därför endast delvis exploateringskalkylen.
- 30% hyresrätter och 70 % bostadsrätter i ännu ej markanvisade områden
- mark för bostadsrätter säljs till marknadspris. Mark för hyresrätter upplåts med tomträtt till dagens avgäldsnivåer.
- Mark för kommersiell bebyggelse säljs eller upplåts med tomträtt till marknadspris

Av utgifterna har 1.900 Mkr bokförts t o m april 2002 inklusive markförvärv. Av inkomsterna har 670 Mkr bokförts t o m april 2002. Ytterligare 450 Mkr är bundet enligt avtal eller utgör inkomster från tomträtter för bostadsändamål inom pågående genomförande- och planeringsprojekt.

Utgifterna har ökat med 500 Mkr. Orsaken till detta är dels index med 200 Mkr (3% på mark, 5% på anläggningar), dels att två områden tillkommit (Fredriksdal och Danvikstull), dels fördyringar i projekten, såsom utökad marksanering, grundförstärkning och omfattande ombyggnad av kaj.

Inkomsterna ligger kvar på samma nivå. Vi har valt att ligga kvar med en försiktig bedömning av framtida inkomster för såväl bostäder som lokaler. Sedan förra lägesredovisningen har markanvisningar inom Kölnan medfört en övergång från bostadsrätt till tomträtt, vilket minskat inkomsterna.

Nyckeltalen påverkas starkt av att antalet ekvivalenta lägenheter ökat p g a att nya delprojekt tillkommit; ju fler lägenheter, desto bättre nyckeltal. Nyckeltalet för anläggningskostnad har därför minskat trots att utgifterna ökat.

#### Investeringsplan

Den totala investeringsvolymen för gatu- och fastighetsnämnden i Hammarby Sjöstad kan för närvarande bedömas till ca 4 015 Mkr i förväntad prisnivå. Av detta hänför sig ca 1 890 Mkr till beslutade genomförandeprojekt.

#### *Beräknade investeringar, Mkr*

	-2001	2002	2003	2004	Senare	Totalt
Genomförandeprojekt	1.207	466	167	48	2	1890
Planeringsprojekt	148	209	355	310	1.103	2.125
Summa	1.355	675	522	358	1.105	4.015

- Markförvärv och ingångsvärden ingår ej i investeringarna ovan.
- Utgifter för Södra Länken och Henriksdalstunneln m m (generalplaneanläggningar) ingår ej.

#### Gatu- och fastighetsnämndens driftkostnader

Gatu- och fastighetsnämndens drift och underhåll av gator, Allébron, belysning, trafiksignaler, trafikordningar och tak vid hållplats vid Sickla Kaj kan i ett utbyggt Hammarby Sjöstad bedömas till ca 15 Mkr per år. Beloppet tar inte hänsyn till kapitalkostnader. Till detta kommer kostnaden för båt/ skyttel med 10 mkr per år. Stadsdelsnämnden ansvarar för barmarksrenhållning, vinterväghållning och skötsel av grönytor.

#### *Beräknade driftkostnader, Mkr*

	2002	2003	2004	Utbyggt
Gator m m	1,8	2,5	5,0	15,0
Båt/skyttel	12,0	10,0	10,0	10,0
Summa	13,8	12,5	15,0	25,0

#### Osäkerhetsanalys

Vartefter projektet fortskrider kommer alltmer av utgifterna att upparbetas och inkomsterna att komma in eller låsas genom avtal. Osäkerheterna kommer därmed att minska. Hittills finns dock stora osäkerheter i såväl utgifter som inkomster.

När året är slut kommer närmare hälften av utgifterna att ha upparbetats. För de beslutade genomförandeprojekten återstår 560 Mkr. För dessa är osäkerheten ganska liten, eftersom de är väl definierade och ligger nära i tiden. Resterande utgifter avser planeringsprojekten som är betydligt mer osäkra. Detta gäller framför allt för de områden som ligger sist i tidplanen, där osäkerheten är stor beträffande framför allt marksanering, grundförstärkning och evakuering. Erfarenheter från de genomförda projekten skall dock kunna medföra att risker uppmärksammas och därmed minimeras samtidigt som möjligheter utnyttjas.

Även på inkomstsidan kommer en allt större del att bokföras eller låsas i avtal. Osäkerheten i bedömningen av kvarvarande är dock mycket stor, eftersom den är så beroende av marknaden för bostäder respektive lokaler och utbyggnadsperioden sträcker sig över många år.

#### Måluppfyllelse

För projektet angavs som ekonomiskt mål att underskottet ska understiga 125.000 kr/lgh och att anläggningskostnaden ska uppgå till högst 175.000 kr/lgh. Dessa nyckeltal är angivna i prisnivå 2000. Omräknat till dagens prisnivå motsvarar det resultat underskott 145.000 kr/lägenhet respektive anläggningskostnad 190.000 kr/lägenhet

Det resultat som redovisas i detta utlåtande är sämre än vad som redovisades för ett år sedan och uppfyller inte målen. Det är inte alarmerande, men förtjänar ändå att uppmärksammas för att ett bättre resultat ska kunna uppnås. Det finns fortfarande goda möjligheter att påverka såväl inkomster som utgifter.

Inkomsterna är till stor del beroende av marknadsläget, men påverkas också av faktorer som staden själv råder över, t ex exploateringsgrad, andel tomträtt, tomträttsavgäldens storlek, andelen lokaler m m. Vi har noterat en tendens till sänkt exploatering i vissa planområden. Delvis beror detta på större andel bostäder, men det är av stor betydelse för inkomsterna att exploateringsgraden hålls uppe. Kalkylen förutsätter att andelen tomträtt i kommande områden är 30%. Eftersom skillnaden i inkomster är mycket stor när markpriserna ökat samtidigt som tomträttsavgälden är oförändrad påverkar även en förhållandevis liten förändring av andelen tomträtt kalkylen påtaglig. Kalkylen förutsätter oförändrad avgäld även för de delar som genomförs sist. Om inte avgäldsnivåerna höjs kommer resultatet successivt att försämrats p g a index.

Av utgifterna har cirka hälften bokförts. Den standard på stadens anläggningar som lagts fast i genomförandeprojekten förutsätts vara utgångspunkt även för kommande delar. Utgifterna bör dock kunna begränsas främst genom utnyttjande av erfarenheter från pågående genomförandeprojekt, väl genomtänkta tekniska lösningar samt bättre anpassning av markanvändning enligt detaljplan i förhållande till platsens förutsättning beträffande t ex geo-teknik, markföroreningar och höjdförhållanden.

## Miljö

Sedan de bittra erfarenheterna av Skanskas kvarter Havet och all uppståndelse kring den bristande kvalitén i byggnader (inte bara i Hammarby Sjöstad), har projektledningen funnit det för gott att på eget initiativ utöka kontrollen av miljökvalitén i byggprocessen i Sjöstaden. Det är särskilt angeläget i ett projekt som skall vara en ”spjutspets på miljöområdet”, men borde kanske övervägas i övriga projekt i staden. Erfarenheterna av denna utökade kontroll är mycket goda. Dels har ”kontrollanten” kommit att betraktas som en resurs – även av byggherrarna - dels har många nya kvalitetsbrister kunnat förhindras. På gatu- och fastighetskontorets egna entreprenader görs regelrätta miljöronder, medan enklare miljösyner görs hos de byggherrar som bygger bostäder och lokaler. Ett antal miljöparametrar ligger till grund för de återkommande kontrollerna som görs av utomstående konsult. Exempel på sådana parametrar är: hantering och användning av kemikalier, transporter och lagring, fuktskydd, källsortering, arbetsmaskiner, buller och arbetarskydd (brand- och explosionsrisk med mera).

En Miljövägledning för Hammarby Sjöstad har ställts samman, baserad på fem års erfarenhet av miljöhänsyn i ett stort stadsbyggnadsprojekt. Vägledningen är ett systematiskt sätt att beskriva hur miljöhänsyn kan integreras i stora projekt och har tillkommit som en hjälp för alla de aktörer som är - och kommer att bli - delaktiga i projektets tillblivelse. Det stora intresset för projektet hos andra aktörer i Sverige och utomlands har också gjort att det känts angeläget att sammanställa denna information. Flera stora projekt planeras i Stockholm just nu. Förhoppningen är att även de skall kunna dra nytta av de erfarenheter som samlats i Hammarby Sjöstad.

Stockholms Stad har, tillsammans med Sycon Stockholm Konsult och Tekniska Högskolan i Stockholm, utarbetat en särskild modell för uppföljning av miljökvalitén i Hammarby Sjöstad. Med hjälp av denna modell kan man göra en kvantitativ bedömning av de utsläpp som Sjöstaden genererar. De uppmätta, eller prognostiserade utsläppsmängderna kan sedan ställas mot en bestämd referens och på så sätt ge ett begrepp om hur framgångsrika miljöåtgärderna i sjöstaden är, eller kommer att bli. De första prognoserna på befintlig bebyggelse kommer att kunna presenteras till hösten år 2002.

Gatu- och fastighetskontoret har det formella ägarskapet till det Miljöinfocenter som invigs den 4 juni i år. Drift- och underhållskostnader, liksom verksamhet, marknadsföring och personal delas mellan Stockholm Vatten, Birka Energi och Gatu- och fastighetskontoret.

Satsningen på den bilpool som Statoil driver har visat sig mycket framgångsrik. Antalet anslutna överstiger vida de prognoser som Statoil tidigare gjort. Stadens beslut att tilldela bilpoolsbilarna de bästa parkeringsplatserna har varit till god hjälp för framgången.

Det valda systemet för avfallshanteringen i Sjöstaden – mobil sopsug för tre fraktioner har just utvärderats inför en planerad fortsättning i kommande etapper. Vissa justeringar i systemet kommer att göras.



De första tävlingskvarteren i miljötävlingen "Bästa nybyggnad" har kommit en bra bit på väg. JM:s projekt (3:e pris) är inflyttningsklart, Familjebostäder (3:e pris) har gjutit grunden, Svenska Bostäder (3:e pris) är ett större projekt med olika skeden samtidigt från stomresning till nästan inflyttningsklart. SBC Bo (2:a pris) inreder just nu och förstapristagaren NCC gjuter sin grund. Dessa projekt följs upp extra noga med avseende på kvalitet.

Stockholm Vattens nya försöksreningsverk för Sjöstaden håller på att installeras i en befintlig byggnad på Henriksdalsberget. I själva verket kan det sägas vara fyra små avancerade reningsverk i ett – alla med syfte att pröva ny och spännande teknik för att åstadkomma ett så rent avloppsvatten och slam som möjligt. Försöksreningsverket kommer, liksom Miljöinfocenter och Biogaslager, att formellt ägas av staden.

Många nya energiprojekt – bränsleceller, solceller och solpaneler finns redan att bekanta sig med och mycket mer därtill. Information om alla de olika miljötekniska lösningarna samlas från och med 4 juni i vårt Miljöinfocenter dit alla är välkomna.

### **Tillgänglighet**

Projektets ambition att bygga förebildligt tillgängligt hålls fortgående högt med stöd i nationella och lokala regler samt avtal med byggherrar. Ambitionerna hålls aktuella genom särskilda redovisningar från respektive byggherre i samband med att bygglovshandlingar tagits fram. Stadsbyggnadskontorets bygglovshandläggare driver frågan om tillgänglighet inom sin myndighetsutövning och krav på intyg från särskilda sakkunniga infordras. 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 råder konflikt mellan olika handikappintressen. Detta gäller t ex för gångbanor och övergångsställen. Mycket utformas också till belåtenhet; rullbara gångvägar, ramper, entréer, god orienterbarhet och identitet. Särskilt kan nämnas att lägenhetsterrasser på olika sätt görs tillgängliga för rullhjälpmedel och den offentliga hissen mellan allébron och strandbryggan. Hanteringen av önskad hiss vid Allébrons södra fäste har redovisats i nämnden under våren.

Just nu utförs ett uppdrag att granska utställningsområdet inför BoStad02 ur tillgänglighetssynpunkt. Detta redovisas för berörda byggherrar före sommaren och är föremål för allmän konferens under utställningen.

### **Slutsatser**

Projekt Hammarby Sjöstad fortskrider i huvudsak planenligt.

Utbyggnadstakten har mattats av något mot vad som ursprungligen planerats, men är anpassad efter de förutsättningar som ges av utbyggnaden av infrastrukturen runt Henriksdal. Planeringen utgår från ett färdigställande av runt 600 lägenheter per år från 2003.

I runda tal hälften av investeringsutgifterna har bokförts. Detta innebär en ”framgång” investering. Vartefter försäljningar genomförs bokförs dock alltmer av inkomsterna.

Exploateringskalkylen är sämre än vad som tidigare redovisats. Målen uppfylls inte med den redovisning vi nu gör. Det finns fortfarande goda möjligheter att påverka inkomster och utgifter, varför vi fortfarande tror att målen kan uppnås. Det förutsätter dock att utgifterna hålls nere genom effektiv kostnadsstyrning samtidigt som vi utnyttjar de möjligheter staden har att öka inkomsterna genom en hög exploatering i kombination med en strategisk markpolicy. Möjligheterna att öka exploateringen i planeringsprojekten bör därför studeras. Markanvisningspolicyns utgångspunkt att den som bygger bostadsrätter skall förvärva mark till marknadspris är oerhört central för projektets ekonomi. En höjning av tomträttsavgälderna någon gång under utbyggnadsperioden är också en förutsättning för att exploateringsekonomin skall bli godtagbar. Tomträttsavgälden vid nyupplåtelse har varit oförändrad sedan 1998 medan prisutvecklingen på mark varit stark. Detta har medfört att andelen tomträtt får stora konsekvenser för stadens exploateringsekonomi. Om tomträttsavgälden höjdes till det dubbla skulle det innebära att projektets inkomster skulle öka med 200 Mkr. Avgäldsunderlaget skulle då ändå ligga långt under marknadsvärdet.

Miljöarbetet kännetecknas främst av uppföljning av de arbeten som utförs av såväl av staden anlitate entreprenörer som av arbeten på kvartersmark i syfte att bevaka att de uppställda målen nås i så stor omfattning som möjligt. Mycket är bra, men det finns fortfarande en stor potential till förbättringar.

Det finns höga ambitioner om full tillgänglighet för funktionshindrade. Många goda lösningar finns, men i alla situationer har vi inte nått riktigt ända fram på att olika intressen ställs mot varandra. Det förekommer också att olika handikappintressen ställs mot varandra.

Vi befinner oss i stort sett halvvägs i projektet. Sickla Udde, som är det första delprojektet med de för stadsdelen nya förtecknen miljö och tillgänglighet, är snart färdigställt. Successivt förändras förutsättningarna för Hammarby Sjöstadsprojektet. Utvärderingar och omprövningar av målsättningar och tekniska lösningar sker kontinuerligt. Med Sickla Uddes färdigställande ges en möjlighet till en mer systematisk utvärdering som kan ge värdefulla erfarenheter för kommande projekt och utgöra grunden för en eventuell justering beträffande projektets mål. Kontoret har därför för avsikt att genomföra en utvärdering och återkomma med resultatet av denna i en kommande lägesredovisning.

**TACK O HEJ!**