



## MARKKONTORET

TJÄNSTEUTLÅTANDE

2006-04-07

Kontaktperson  
Olle Cyrén  
Hammarby Sjöstad  
Telefon: 08-508 13 480  
olle.cyren@mk.stockholm.se

Till  
Marknämnden 2006-04-27

### **Utbyggnad för park, garage m m inom Lumaområdet i Hammarby Sjöstad – Slutredovisning**

#### **FÖRSLAG TILL BESLUT**

Marknämnden godkänner slutredovisningen avseende utbyggnad av stadspark, gatumark och ett underjordiskt parkeringshus inom detaljplaneområdet Luma i Hammarby Sjöstad.

Göran Långsved

Lars Fränne

#### **SAMMANFATTNING**

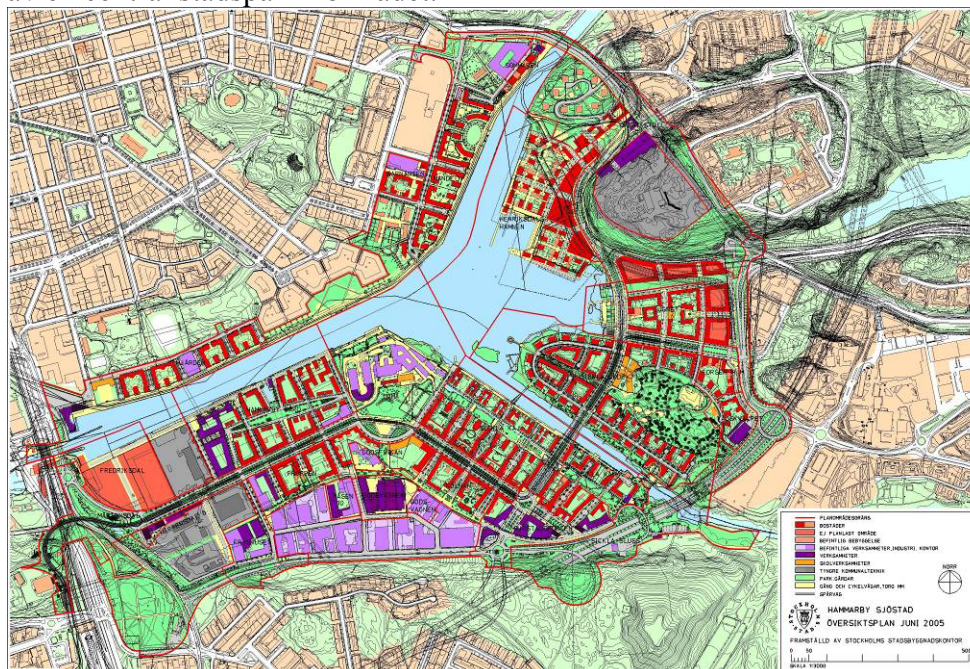
Projektet som omfattar detaljplaneområdet Luma (Dp1997-00150-54) har genomförts under åren 2000-2005. Utbyggnaden har skapat en stadspark, ett parkeringsgarage och gatumark samt en hållplats för SL:s tvärbana. De sammanlagda investeringsutgifterna uppgår till 232 mnkr, vilket är 8 mnkr mindre än gällande genomförandebeslut. Investeringsinkomsterna uppgår till 15 mnkr, d v s 10 mnkr mer än genomförandebeslutet. Nettoöverskottet på 18 mnkr är främst hänförligt till att investeringen i en egen färja ej skett utan att tjänsten köps samt att projektet kunnat genomföras i en snabbare takt än planerat genom samordning med arbetet inom detaljplanen för Mårtensdal. Utgifter för markförvärv uppgår till 1 mnkr. Kostnader för ersättningar till Mälartorget AB uppgår till 46 mnkr.

Kontoret anser att måluppfyllelsen beträffande innehåll, tidplan och ekonomi i utbyggnaden av Luma är god. Lumaprojektet inrymmer till skillnad från andra projekt i Hammarby Sjöstad inga nya bostäder utan får ses som ett rent infrastukturprojekt. Tvärbanan, som till en del ligger inom detta projekt, var i drift till bostadsutställningen 2002 vilket var ett år tidigare än planerat.

# UTLÅTANDE

## Bakgrund

Utgångspunkten för exploateringen inom Luma är detaljplaneprogrammet från 1996. Det övergripande målet för Hammarby Sjästad är att utgöra en expansion av innerstaden och bilda en ny stadsdel. Detaljplanens mål var att skapa ljus och vattenkontakt, parkeringsplatser samt rekreationsytor i form av en central stadspark i området.

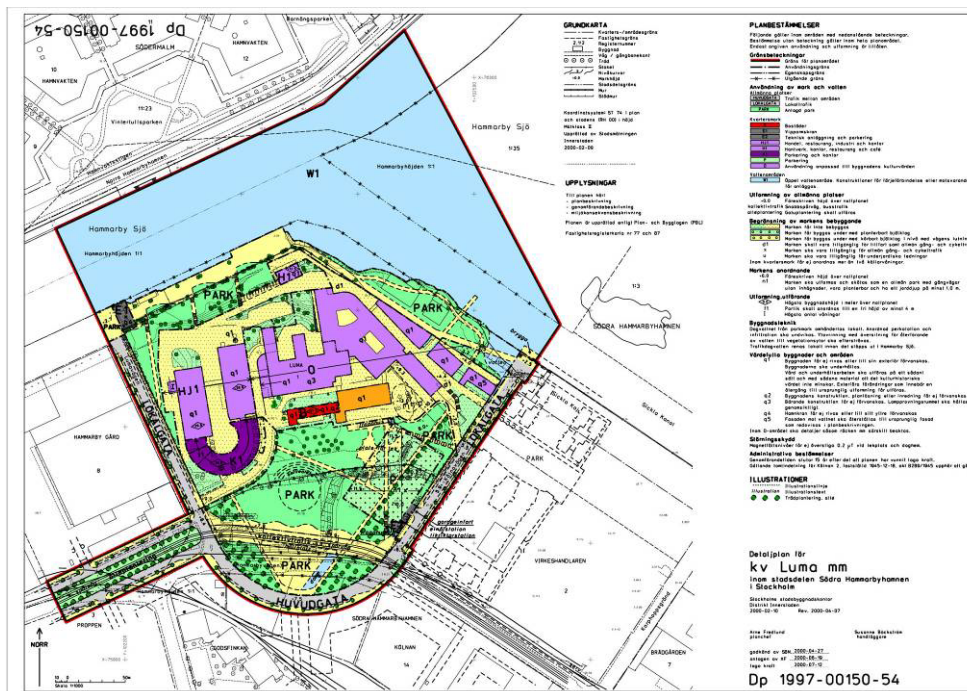


Stadens ledning uppmanade 1997 kretsloppsbolagen att avsevärt höja ambitionsnivån vad gällde den tekniska infrastrukturen. Detta ledde fram till det koncept som kallas Hammarbymodellen, d v s Hammarby Sjästads egen kretsloppsmodell för samlad utveckling av hantering av energi, avfall och vatten. Vägledande för genomförandet av detaljplanen har också varit såväl stadens miljöprogram som höga tillgänglighetsmål.

## Projektbeskrivning och genomförande

Detaljplaneområdet Luma avgränsas i norr av Hammarby sjö, i väster av Lumagatan, i söder av Hammarby allé och i öster av Kölnagatan.

Kontorets anläggningsarbeten inom Luma består främst av rivning, marksanering, ledningar, parker och konstbyggnader samt utbyggnad av tvärbana och hållplats för densamma. Ett underjordiskt parkeringsgarage med ca 250 parkeringsplatser har anlagts i anslutning till Lumaparken. Utbyggnaden enligt detaljplanen har skett med hård tidpress för att säkerställa öppnandet av tvärbanan. Stor vikt har tagits till tillgänglighetsfrågor.



**Plankarta Luma**

Tvårbanan som går genom området, via 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 Luma genom färjebryggan med ponton.

Uppmärksammade anläggningar i området är den konstgjorda bäcken, granittrappor med belysta glaspartier, damm och murar. Parken tilldelades 2003 ett uppmärksammat pris från svenska betongprodukttillverkare.

**Beslut**

De viktigaste besluten som avser genomförandet av arbete inom Luma är :

- Markanvisning Luma GFN 1997-04-18
- Genomförande av detaljplan för Luma,  
Hammarby Sjöstad GFN 2000-04-11  
KF 2000-06-19
- 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 Luma.

## Tidplan

Enligt det reviderade genomförandebeslutet 2000-10-17 gäller Hammarby Sjöstads huvudtidplan 2000-09-01 för genomförande av projektet. Tidplanen har i huvudsak innehållits.

## Måluppfyllelse

I princip har målsättningen att anlägga en stadspark med omkringliggande gator och sammanhängande gångstråk uppnåtts.

## Ekonomi

Kommunstyrelsen beslutade under hösten 2005 att 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 genomförandebeslutet i kommunfullmäktige i juni 2000 medgavs kontoret 135 mnkr i investeringsutgifter för exploatering av detaljplanen. I oktober 2000 fattade gatu- och fastighetsnämnen beslut om att höja investeringsramen till 235 mnkr. Utökningen motiverades främst av tillkommande kostnader för Tvärbanan, omläggning av ledningar, investeringar för färjelägena vid Lumakajen och Vintertullsparken samt av ökade kostnader för förväntad prisutveckling

Nedan följer en jämförelse mellan exploateringskalkylen som låg till grund för det reviderade genomförandebeslutet och motsvarande utfall för detaljplanen. Ingångsvärdet på marken har exkluderats då detta beskriver historiska kostnader som bokförts på berörda fastigheter utan koppling till nu aktuell användning.

<b>ANALYS</b>	Genomförande- beslut*	Utfall	Avvikelse
<b><i>Exploateringskalkyl, mnkr</i></b>			
<u>Utgifter</u>			
Kvartersmark			
-förvärv	3,0	1,0	+2,0
-iordningställande av mark	60,6	55,8	+4,8
Allmän platsmark	180,9	176,3	+4,6
Summa utgifter	244,5	233,1	+11,4

<u>Inkomster</u>			
Avgäldsunderlag, bostäder			
Avgäldsunderlag, kommersiella			
Markförsäljning, bostäder			
Markförsäljning, kommersiella			
Övrigt, iordningställande av kvartersmark			
Övrigt, allmän plats	6,5	14,5	+8,0
Summa inkomster	6,5	14,5	+8,0
Resultat/ underskott	-238,0	-218,6	+19,4
<b>Budgetkonsekvenser, exklusive försäljningar och avgälder, (löpande prisnivå) 2000-2005, mnkr</b>			
Utgifter	240,0	232,1	+7,9
Inkomster	5,0	14,5	+9,5
Nettoutgift	235,0	217,6	+17,4
<b>Drift, tkr</b>			
Trafiknämnden per år**	870	100	+ 770
Katarina-Sofia stadsdelsnämnd per år***		1 000	-1 000

\*) För att få jämförbarhet med utfallet har exploateringskalkylen vid genomförandebeslutet räknats om till 2002 års prisnivå. Detta bedöms vara den genomsnittliga prisnivån i projektet Luma.

\*\*\*) Exklusive drift av färjan

\*\*\*\*) Avser drift och skötsel av körbanor, gångbanor, parker m m

Utgifter för markförvärv har uppgått till 1 mnkr. Kostnader för ersättning till Mälartorget i anslutning till byggande av parkeringshuset utgör 46 mnkr.

Några nyckeltal relaterade till antalet lägenheter är inte meningsfullt att redovisa då tillskottet av bostäder och arbetsplatser inom Lumaområdet är marginellt.

Jämförelse görs också av budgetkonsekvenserna i genomförandebeslutet med utfallet i löpande priser. Medelsbehovet har inrymts i respektive års investeringsplaner. Ökningen av investeringsinkomsterna med 10 mnkr utgörs huvudsakligen av ersättningar för arbeten som utförts åt byggherrar och ledningsägande bolag (Fortum, Stockholm Vatten AB m fl), som motsvaras av ökade utgifter med samma belopp. Nettoöverskottet på

18 mnkr är främst hänförligt till att investeringen i en egen färja ej skett utan att tjänsten köps samt att projektet kunnat genomföras i en snabbare takt än planerat genom samordning med arbetet inom detaljplanen för Mårtensdal.

### **Risikfaktorer**

De risker som projektet haft att hantera hänförligt sig i första hand till mark- och grundläggningsförhållanden, byggandet av kaj, markföröreningar (kvicksilver från Lumafabriken m m). Anläggandet av parkmark ovanpå ett två våningar högt underjordiskt p-garage.

### **Kontorets erfarenheter**

Luma har blivit ett mycket bra och uppskattat område i Hammarby Sjöstad med stor variation i utformning av uppskattade offentliga platser i form av både stadspark, cykelstråk och kaj med angränsningsplatser för båtplatser för de boende som bidrar till att skapa liv i området.

Färjan över kanalen som betraktas som temporär i avvaktan på eventuell framtida gång- och cykelbro, om sjöfartsförhållandena skulle förändras, är en mycket uppskattad och viktig pulsåder och förutsättning för Hammarby Sjöstads funktion som en del av innerstaden

Genomförandet har gått bra trots hårt pressade tidplaner. Det har varit trångt för transporter och arbetsmaskiner med många parter bl a SL, 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 anspänning men den blev en stor succé med 65.000 betalande besökare på 10 dagar. Lumaparken hade också en stor del i den utställning om gröna miljöer som genomfördes under 2004.

Sammanfattningsvis har Lumaparken med sin strandpromenad, bäckravin, dammanläggning och sin stora öppna torgyta blivit en av många uppskattad del i staden.

**SLUT**