



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 bostäder inom området utmed Sickla Kanal i Hammarby Sjöstad - Slutredovisning

FÖRSLAG TILL BESLUT

Marknämnden godkänner slutredovisningen avseende utbyggnad av bostäder inom detaljplaneområdet Sickla Kanal i Hammarby Sjöstad med byggherrarna Reinhold Gustafsson, Einar Mattsson, Katarinagruppen, Besqab, SBC och Riksbyggen.

Göran Långsved

Lars Fränne

SAMMANFATTNING

Projektet som omfattar detaljplaneområdet Sickla Kanal har genomförts under åren 2001-2005. Utbyggnaden har skapat 317 lägenheter och 1138 m² BTA kommersiella ytor. De sammanlagda investeringsutgifterna uppgår till 200 mnkr, vilket är 13 mnkr mer än genomförandebeslutet.

Investeringsinkomsterna är 15 mnkr. Några sådana inkomster förutsågs ej i genomförandebeslutet. Avvikelsen beror främst på arbeten som utförts åt ledningsägande bolag (Fortum, Stockholm Vatten AB m fl) och sedan återfakturerats.

Stora kostnaderna har lagts främst på markarbeten i samband med byggandet av ledningar och gator samt anpassningar mot Södra Länken. Försäljningen av mark till byggherrarna inom Sickla Kanal har uppgått till 130 mnkr, d v s 22 mnkr lägre än budgeterat. Detta har emellertid kompensrats med ökad tomträttsupplåtelse.

Markkontoret anser att måluppfyllelsen beträffande innehåll, tidplan och ekonomi i utbyggnaden av Sickla Kanal är god. Igångsättning, bostadsproduktion och inflyttningar har i stort följt tidigare uppgjorda planer.

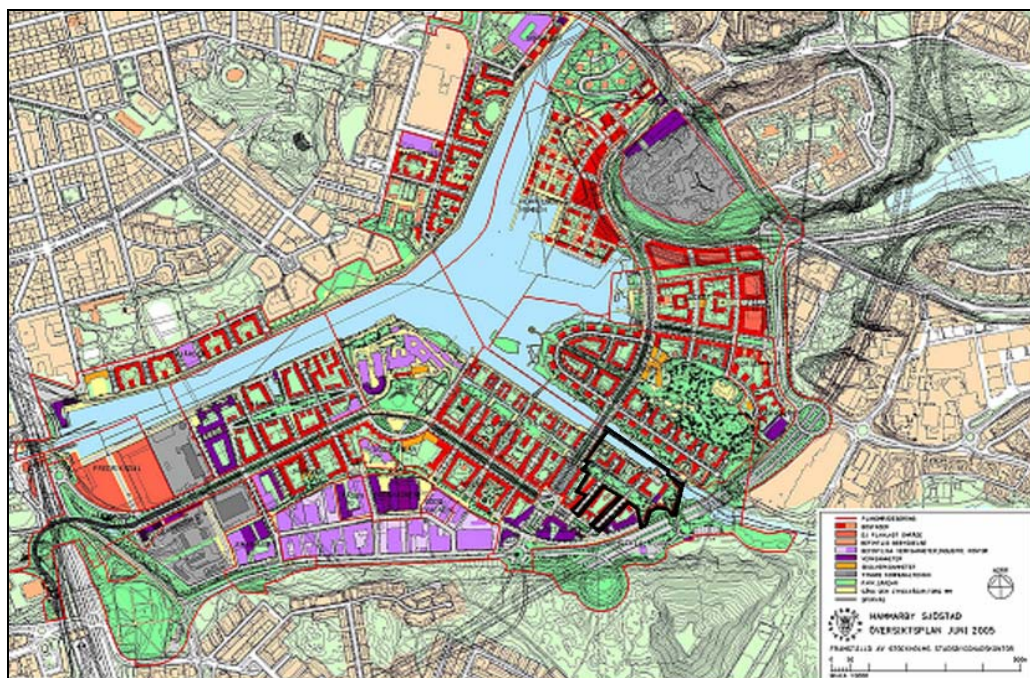
UTLÅTANDE

Bakgrund

Det övergripande målet för Hammarby Sjöstad är att utgöra en expansion av innerstaden och bilda en ny stadsdel, vilket för Sickla Kanals del har inneburit att omvandla ett tidigare hamn- och industriområde till bostadsområde.

De tidigare planerna för OS 2004 med OS-arena i Hammarbybackens sluttning samt att större delen av planområdet skulle utnyttjas för en större idrottsplats och uppvärmningsarena för intilliggande OS-stadion utgick när OS istället gick till Aten. I planen fanns då ca 200 lägenheter. Delar av detta ingår i det aktuella planområdet Sickla Kanal. Den nya detaljplanen möjliggjorde uppförande av ca 260 lägenheter och 3750 m² för kommersiell verksamhet samt anläggande av nya strand-, park- och gatanläggningar.

Planområdet avgränsas i norr av Sickla Kanal och detaljplanegränsen mot Sickla Udde Dp 96099, i öster mot Sickla Sluss och Södra Länken Dp 92099, i söder mot Sjöstadporten Dp 2001-061614-54 och i väster mot Sickla Kaj Dp 1997-01274-54. Planområdet tillhör Katarina – Sofia stadsdelsförvaltning. All mark inom planområdet, vilken till största delen förvärvats av byggherrarna, ägdes tidigare av staden.



Översiktsplan för Hammarby Sjöstad med Sickla Kanal markerat

Hammarby Sjöstadsprojektet mål är att skapa en miljö- och kretsloppsanpassad stadsbebyggelse. Likaså präglas projektet av målet att skapa en maximalt tillgänglig stadsbebyggelse även för människor med olika funktionshinder. Vägledande för genomförandet av detaljplanen har varit såväl stadens miljöprogram som dess tillgänglighetsmål.

Projektbeskrivning och genomförande

De nya kvarteren gränsar i norr mot ett park- och gatustråk längs Sickla Kanals södra strand där den gamla kajen har ersatts med en slänt med utskjutande bryggpartier. Park- och gatustråket utgör en fortsättning av motsvarande stråk inom planområdet Sickla Kaj i väster men har här en grönare karaktär med trädplanteringar längs strandkanten. Längs stranden har tre mindre byggnader med två våningars höjd uppförts för kommersiella ändamål eller som bostadskomplement. En av byggnaderna nyttjas för restaurangverksamhet och kontor för Folkhem. Även ett inre parkstråk har utformats likartat som inom Sickla Kajområdet med bl a en ny parkkanal, men i öster har parken avslutats som en gradvis övergång mot en bevarad ekbevuxen kulle och ett mindre naturmarksområde i anslutning till Sickla Sluss. Parkstråket förbinder Lumaparken med ekodukten över Södra Länken mot Nackareservatet.

Den gamla kajkonstruktionen mot Sickla Kanal var i dåligt skick och fick rivas. En avloppspumpstation i östra delen av planområdet har tagits ur drift och ersatts av en ny vid Lugnets Allé. Även i samband med utbyggnaden av Södra Länken fick flera äldre VA-system ersättas och läggas om i lokalgator.

Gatunätet har utformats med samma planutformning, sektion och materialval som inom övriga delar av Hammarby Sjöstad. Tre mindre parkeringsgarage inryms i kvarteren med totalt 103 parkeringsplatser. Därutöver finns 15 parkeringsplatser på gatumark.



Plankarta Sickla Kanal

Planområdet omfattar 32 457 m² BTA, varav 31 319 m² BTA bostäder och ca 1138 m² BTA kommersiella lokaler. Marken har anvisats till sex olika byggherrar varför de olika byggnadsprojekten är relativt små.

Kvarter	Byggherre	Antal lägenheter	
Klabben 1	Reinhold Gustafsson förvaltnings AB	41	tomträtt
Klabben 2	Einar Mattsson Byggnads AB	46	
Klabben 3	Besqab Projekt&Fastigheter AB	46	
Klabben 4	SBC	48	
Klabben 5	Riksbyggen	77	
Brädgården 10	Katarinagruppen HB	59*)	tomträtt
Summa		317	

*) gruppboheter för äldreboende

Markkontorets anläggningsarbeten inom Sickla Kanal består främst av marksanering, arbetsgator och ledningar, parker och konstbyggnader. Planområdet omfattar en yta av 3,32 ha varav 1,07 ha parkmark, 0,43 ha vattenyta, 0,5 ha gatumark och 1,33 ha kvartersmark. Utbyggnaden enligt detaljplanen har skett från väster (Klabben 1) till öster (Klabben 5).

Inom Sickla Kanal har det skapats en tät stadsbebyggelse med unikt vattenläge, bevarade och nyskapade parker samt närhet till Sickla Slussar och Nackareservatet. Uppmärksammade anläggningar i området är bl a den konstgjorda parkkanalen med källan i öster och kajpromenaden med den utskjutande restaurangpaviljongen.

Beslut

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

Markanvisning Sickla Kanal	GFN 1997-04-22
Inriktningsbeslut	GFN 1999-10-05
Delgenomförandebeslut om marksanering	GFN 2001-04-03
Genomförande av detaljplan för Sickla Kanal	GFN 2001-06-12
	KF 2001-10-02

Tidplan

Enligt genomförandebeslutet gäller Hammarby Sjöstads huvudtidplan 2000-09-01 för genomförande av projektet. Marksanering inom Sickla Kanal startade hösten 2001 och parkarbeten slutfördes 2005.

Rivning och evakuering påbörjades i januari 2000. Inflyttning i lägenheterna har skett från våren 2003 till våren 2005. Markkontorets arbete har avslutats med finplanering av området under 2005. Mindre arbeten med finplanering återstår mot angränsande planområde Sjöstadporten.

Måluppfyllelse

Vid projektets tidigare planering förutsatte stadens markpolitik att alla bebyggda fastigheter skulle upplåtas med tomträtt. 1998 ändrades politiken så att fastigheter med bostadsrätter kom att försälgas till respektive byggherrar, medan fastigheter med hyresrätter fortfarande skulle upplåtas med tomträtt.

Områdets exploateringsstal är 2,38. I förutsättningarna för genomförandebeslutet var exploateringsstalet 2,47. Inom Sickla Kanal finns ca 1138 m² BTA sk bokaler, vilket är ytor som under olika perioder kan användas alternativt som bostad respektive kommersiella lokaler.

Parkeringsstalet för tomtmark inom Sickla Kanal, som från början satts till 0,48 bilplatser per lägenhet har under projektets gång minskat till 0,32, främst beroende på att utrymme ej fanns för mer. Härtill kommer besöksparkeringar på gatumark ca 0,05 bilplatser per lägenhet. Den parkering som kommer att anordnas inom Sjöstadporten söder om det inre parkstråket kan samutnyttjas av planområdets bostäder. Cirka 0,15 bilplatser per lägenhet beräknas kunna anordnas på detta sätt. Totalt uppnås alltså ett parkeringsstal på 0,52 bilplatser per lägenhet. Önskvärt hade varit ett parkeringsstal på ca 0,6-0,7 men detta var inte möjligt då man vill undvika att bygga under grundvattenytan.

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

Ekonomi

Kommunstyrelsen beslutade under hösten 2005 om 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 innan de nya reglerna införs.

Nedan följer en jämförelse mellan exploateringskalkylen som låg till grund för 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.

ANALYS	Genomförande- beslut*	Utfall	Avvikelse
<i>Exploateringskalkyl, mnkr</i>			
<u>Utgifter</u>			
Kvartersmark			
-förvärv			
-iordningställande av mark	83,6	89,2	- 5,6
Allmän platsmark	105,0	111,1	- 6,1
Summa utgifter	188,6	200,3	- 11,7
<u>Inkomster</u>			
Avgäldsunderlag, bostäder	5,3	36,4	+ 31,1
Avgäldsunderlag, kommersiella		2,1	+ 2,1
Markförsäljning, bostäder	151,8	130,0	- 21,8
Markförsäljning, kommersiella	14,0		- 14,0
Övrigt, iordningställande av kvartersmark		2,6	+ 2,6
Övrigt, allmän plats	1,1	12,1	+ 11,0
Summa inkomster	172,2	183,2	+11,0
Resultat/ underskott	-16,4	-17,1	-0,7
<u>Nyckeltal</u>			
Antal ekvivalenta lägenheter	329	325	-4
Resultat per lägenhet	-50 tkr	-53 tkr	-3 tkr
Markkostnad per lägenhet (kvartersmark)**	-254 tkr	-267 tkr	-13 tkr
Markanläggningskostnad per lägenhet (allmän platsmark)***	-316 tkr	-305 tkr	+ 11 tkr

Budgetkonsekvenser, exklusive försäljningar och avgälder, (löpande prisnivå) 2000-2005, mnkr			
Utgifter	187,5	200,3	- 12,8
Inkomster		14,7	+ 14,7
Nettoutgift	187,5	185,6	+ 1,9
Drift, tkr			
Trafiknämnden per år	500	300	+ 200
Katarina-Sofia stadsdelsnämnd per år****		400	- 400

Försäljningen av mark till byggherrarna inom Sickla Kanal har uppgått till 130 mnkr. Vid kommunfullmäktiges beslut beräknades den totala försäljningsinkomsten till 166 mnkr. Försäljningsinkomsterna har minskat jämfört med beräkningarna i budgetbeslutet men kompenseras av ökade avgäldsinkomster.

Det uppkomna underskottet per lägenhet på 53 tkr överensstämmer med budgetberäkningens exploateringskalkyl och är lägre än det genomsnittliga underskottet inom hela Hammarby Sjästad om ca 100 tkr per lägenhet.

Jämförelse görs också av budgetkonsekvenserna i genomförandebeslutet med utfallet i löpande priser. Medelsbehovet har inrymts i respektive års investeringsplaner. Jämförelsen visar ett marginellt nettoöverskott. Ökningen av investeringsinkomsterna med 15 mnkr utgörs huvudsakligen av ersättningar för arbeten som utförts åt byggherrar och ledningsägande bolag (Fortum, Stockholm Vatten AB m fl).

*) För att få jämförbarhet med utfallet har exploateringskalkylen vid genomförandebeslutet räknats om till 2002 års prisnivå. Detta bedöms vara den genomsnittliga prisnivån i projektet Sickla Kanal. För markförsäljningar har ingen indexuppräknning skett.

**) Kvartersmark, genomförandebeslutet:
(83,6-0)/ 329=254 tkr

***) Allmän platsmark, genomförandebeslutet:
(105,0-1,1)/ 329=316 tkr

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

Risikfaktorer

De risker som projektet haft att hantera hänför sig i första hand till mark- och grundläggningsförhållanden samt allmän trafik från boende i området.

Markkontorets erfarenheter

Sickla Kanal 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 både parkstråket med vattenkanalen och strandpromenaden 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. Vintern 2002-2003 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.

De s k bokalerna i markplanet mot kajerna var under en period svårsålda men har senare blivit uppskattade lokaler för olika ändamål.

Sammanfattningsvis har Sickla Kanal blivit en mycket uppskattad del i Sjöstaden.

SLUT