



Kontaktperson

Lars Fränne

Hammarby Sjöstad

Telefon: 08-508 262 77

lars.franne@mk.stockholm.se

Till

Exploateringsnämnden 2007-01-25

Lägesredovisning avseende Hammarby Sjöstad

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden godkänner denna lägesredovisning avseende genomförda och pågående etapper i Hammarby Sjöstad.

Krister Schulz

Lars Fränne

Sammanfattning

Projekt Hammarby Sjöstad fortskrider planenligt. Idag är ca 4 000 lägenheter klara, d.v.s. knappt hälften av Sjöstadens planerade bostäder söder om Hammarby Sjö. Områdena Sickla Udde, Sickla Kaj, Sickla Kanal, Luma, Forsen, Vågskvalpet, Kölnan och Godsfinckan har i huvudsak färdigställts. Genomförandebeslut har fattats för områdena Sjöstadporten, Hammarby Gård, Proppen och Lugnet med tillsammans ca 2 400 lägenheter, varav huvuddelen idag är under byggande.

Planering pågår för ca 2 200 lägenheter i Sjöstadens sista stora utbyggnads-etapp mellan Lugnet och Danvikstull, varav planarbete pågår för ca 900 lägenheter i den första etappen av Henriksdalshamnen. Vidare finns förslag att omvandla vissa planerade kontor bl.a. i Sjöstadporten och Fredriksdal till bostäder.

Detaljplaneringen avseende infrastrukturlösningar vid Henriksdal/Danvikstorg/Lugnet, kallat Danvikslösen, pågår i Stockholm och Nacka. En principöverenskommelse har hösten 2003 träffats mellan Stockholms Läns Landsting, Nacka och Stockholm för projektet, men slutlig överenskommelse har ännu ej träffats. Sommaren 2006 har ett nytt alternativ med

spårbro över Danvikskanalen istället för tunnel lanserats av SL. Detta utreds för närvarande av parterna.

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 finns inga tomma lägenheter.

Till skillnad från tidigare lägesredovisningar avser den ekonomiska redovisningen endast de områden som färdigställts i Sjöstaden, eller där genomförandet är beslutat. Henriksdalshamnen ingår inte liksom Sjöstadens senare etapper, där detaljplaneringen ännu inte är klar. Dessa delar behandlas i separata ärenden för Henriksdalshamnen 1 respektive Inriktningsbeslut för Danviks Lösen och nordöstra delen av Hammarby Sjöstad.

Om alla kostnader, inkl. infrastruktur av generalplanekaraktär, inkluderas uppgår den genomsnittliga utgiften per ekvivalent lägenhet till 495 000 kr, samt inkomsten till 335 000 kr per ekvivalent lägenhet.

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.

Det genomsnittliga nettounderskottet uppgår till 160 000 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 110 000 kr per ekvivalent lägenhet. Sjöstadens projekt klarar huvudsakligen de nettoinvesteringsramar som lagts fast vid genomförandebesluten.

Den totala investeringsvolymen för de områden i Hammarby Sjöstad som färdigställts, eller där genomförandebeslut fattats, uppgår till 3 800 mnkr, inklusive markförvärv.

Projekt Hammarby Sjöstad arbetar vidare med de högt ställda målen för miljöarbetet. Projektet har nyligen uppdaterat de operationella inriktningsmålen samt lagt fast nya mål. Projektet arbetar vidare för att uppmuntra till investeringar i miljöåtgärder av mer experimentell art bl.a. genom att bidra till en del av merkostnaden. För att ytterligare finna ny teknik och bra lösningar har en miljötekniktävling genomförts under 2006.

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

Utlåtande

Genomförda och pågående etapper

Hösten 2006 har knappt hälften av Sjöstadens lägenheter söder om Hammarby Sjö byggts färdigt. Områdena Sickla Udde, Sickla Kaj, Sickla Kanal, Luma, Forsen, Vågskvalpet, Kölnan och Godsfin kan har i huvudsak färdigställts med ca 4 000 lägenheter. Genomförandebeslut har fattats för ytterligare 2 400 lägenheter inom områdena Sjöstadporten, Hammarby Gård, Proppen och Lugnet. Byggnads- och anläggningsarbetena kommer att pågå för fullt under ytterligare några år i dessa områden.

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.

Under 2005 och 2006 byggstartade cirka 2 500 lägenheter, huvudsakligen i områdena Hammarby Gård, Lugnet och Proppen. Närmast planeras under 2008-2009 byggstart för ca 1 200 lägenheter, främst Henriksdalshamnen och Sjöstadporten. Därefter återstår bostadsprojekt som är beroende av Danvikslösen, om 1200 – 1400 lägenheter.

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. Även bostadsrättsprojekten vissa delområden fokuserar på lägre kostnader. Under perioden 2003-2004 inriktades flera projekt mot stor andel smålägenheter. Nu efterfrågas och byggs åter större lägenheter i området med en relativt stor andel lägenheter om 4-5 rum och kök.

I december 2006 bodde cirka 9.000 personer i Sjöstaden, söder om Hammarby Sjö. Hälften av befolkningen är mellan 25 och 44 år. En tiondel är småbarn mellan 0-5 år och 6 % är i skolåldern mellan 6-16 år. Personer över 64 års ålder är idag 5 % men kommer troligen att fördubblas inom en tioårsperiod. Medelhushållet är på ca 2,25 personer.

Tvärbanan togs i drift i augusti 2002 och är mycket uppskattad liksom färjan över kanalen. De bidrar också i hög grad till ett minskat bilberoende, där även goda bussförbindelser, bl.a. i kombination med färjan är viktiga och möjliggör att en stor andel boende går eller cyklar till jobbet.

Förskola och skola byggs successivt ut. I Kölnan invigs under 2006 den kommunala Sjöstadsskolan dimensionerad för cirka 700 barn inklusive för-

skola. För att möta dagens behov utvidgas andelen förskoleplatser från start. En kommunal förskola för cirka 80 barn har nyligen öppnats på Sickla Udde. Här finns även en förskola i tillfälligt uppförda paviljonger. I friskolan Vittras regi drivs förskola för 150 barn inom Lumaområdet, samt på Sickla Udde sedan 2003 en skola/förskola för 400 barn i åldern 1-16 år.

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.

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.

I augusti 2002 hölls bostadsutställningen BoStad 02 som lockade 65 000 besökare och rönste stor uppmärksamhet. Under 2004 anordnades en stor parkutställning i Sjöstaden då stadens parker, broar, belysning, gaturum och konst visades. Senare har flera miljöutställningar genomförts tillsammans med GlasHus Ett.

I takt med att flertalet områden i Hammarby Sjöstads byggs klart upprättas slutredovisningar för projekten. Hittills har följande slutredovisningar redovisats för marknämnden - Sickla Kaj, Sickla Udde, Luma och Sickla Kanal.

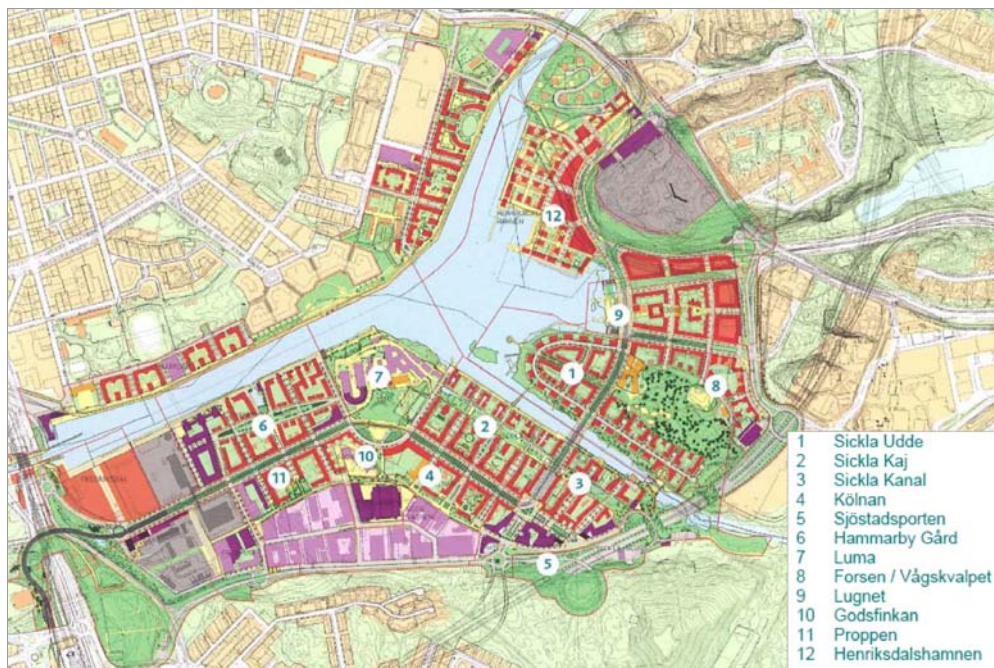


Bild 1, Översiktsplan.

Tidplan

Tabellen redovisar var, hur många och när lägenheter färdigställs.

<i>Detaljplan</i>	<i>Antal bo- stads- lägenheter</i>	<i>Lägenheter färdigställs</i>
Sickla Udde	1 200	2000-2003
Sickla Kaj	1 100	2002-2004
Sickla Kanal	300	2003-2004
Forsen/Vågskvalpet	350	2005-2006
Sjöstadsporten	A)450	2006-2010
Hammarby Gård	1 000	2006-2009
Kölnan/ Godsfinkan	850	2005-2006
Proppen	500	2008-2009
Lugnet	650	2007-2008
6 400		

Tabell 1, Sammanställning, antal bostadslägenheter och färdigställande.

A) Inklusive 150 lägenheter som tillkommer i pågående planarbete.

Verksamhetslokaler finns framför allt inom planområdena Sjöstadsporten, Mårtensdal och Fredriksdal. För merparten av dessa är tidpunkten för ett genomförande mer oklar, eftersom de är beroende av marknadsutvecklingen.

Ekonomi

Exploateringskalkyl

Sammanställningen av exploateringskalkyler omfattar de områden i Hammarby Sjöstad som färdigställts eller där genomförandebeslut fattats. Sammanställningen avser utgifter och inkomster för bostadsexploateringen, inklusive huvudvägen genom området HammarbyAllé/Lugnets Allé (250 mnkr), som närmast borde betraktas som generalplanekostnader. Lika så ingår Lumaparken (220 mnkr) som i sig inte skapar några nya byggrätter, samt investeringar avseende trafikanläggningar för gator och spårområde i Mårtensdal (210 mnkr).

	<i>mnkr</i>
<i>Utgifter ^{B)}</i>	
Markanskaffning	
Markförvärv	380
Ingångsvärde på mark	
Iordningställande av mark	920
Anläggningsarbeten	2 460

Summa utgifter 3 760

Inkomster ^{B)}

Avgäldsunderlag 1 410

Markförsäljning 700

Övrigt 430

Summa inkomster 2 540

Resultat ^{B)} 1 220

Tabell 2, Sammanställning exploateringskalkyl.

Exploateringskalkylen ovan omfattar Sickla Udde, Forsen, Lugnet 1 & 2, Luma, Mårtensdal, Sickla Kaj, Sjöstadporten, Vågskvalpet, Hammarby Gård, Proppen, Fryshuset, Godsfinkan och Textilvägen.

Exploateringskalkylen har gjorts med följande förutsättningar:

- 7 540 ekvivalenta lägenheter. Med ekvivalent lägenhet avses den sammanlagda ytan (BTA) för bostäder, kommersiella lokaler etc. dividerat med 100 - en lägenhet motsvarar 100 m² BTA.
- ^{B)} Bokförda utgifter och inkomster redovisas i löpande prisnivå t.o.m. år 2005. För år 2006 och framåt redovisas utgifter och inkomster i 2006 års prisnivå.
- "anläggningskostnad" är "anläggningsarbeten" reducerat med "inkomster övrigt"
- ingångsvärde på marken tas ej upp i exploateringskalkyler numera.
- 3,75% avgäldsrenta på bostäder.
- Hammarby Allé och Lugnets Allé ingår med netto ca 250 mnkr. Lumaparken ingår med netto ca 220 mnkr Trafikanläggningar i Mårtensdal ingår med netto ca 210 mnkr.
- Sjöstadshallen, byggkostnad 120 mnkr ingår ej då avsikten är att den ska överlåtas till idrottsförvaltningen. Stockholm Parkering kommer att äga parkeringsgaraget, källarplan 1 och 2.

Exploateringskalkylen ger upphov till följande nyckeltal:

Kr per ekv.lgh.

Inkomster	335 000
Utgifter	495 000
(varav anläggningskostnad)	(270 000)
Resultat	-160 000

Tabell 3, Nyckeltal

Nyckeltal per område (bostadsexploatering):

<i>Detaljplan</i>	<i>Antal ekv.lgh.</i>	<i>Utgifter per ekv.lgh. kr</i>	<i>Inkomster per ekv.lgh. kr</i>
Sickla Udde ^{C)}	1 357	516 000	146 000
Sickla Kaj	1 271	462 000	411 000
Sickla Kanal	325	617 000	564 000
Forsen/Vågskvalpet	386	355 000	260 000

Sjöstadsporten	930	296 000	372 000
Hammarby Gård	927	396 000	381 000
Kölnan/ Godsfinkan	783	322 000	287 000
Proppen	509	339 000	326 000
Lugnet	652	573 000	425 000

Tabell 4, Utgifter/inkomster per ekvivalent lägenhet, områdesvis

^{c)} I Sickla Udde har staden belastats av kostsam evakuering och markförvärv, extremt höga marksaneringsutgifter, omfattande anläggningsarbeten samt byggande av Allébron. Detta, i kombination med att marken till stor del var i privat ägo, har resulterat i låga inkomster och därmed skapat ett stort underskott. Enbart marksaneringen medför ett underskott på 100 000 kr per lägenhet. Exkluderas Sickla Udde i den totala sammanställningen för Sjöstaden minskar det genomsnittliga underskottet från 160 000 kr till 110 000 kr per ekvivalent lägenhet.

De totala utgifterna uppgår till 3 760 mnkr för de områden som färdigställts eller där genomförandebeslut fattats, varav ca 430 mnkr motsvaras av ersättningar för arbeten utförda huvudsakligen åt ledningsägande bolag. Återstår gör då 3 300 mnkr. Fördelat på 7 540 ekvivalenta lägenheter ger det ett snitt på 438 000 kr per lägenhet. Av detta utgör 2 030 mnkr anläggningsarbeten motsvarande ca 270 000 kr per lägenhet.

Inkomsterna per lägenhet varierar kraftigt dels mellan markförsäljning och tomträttsupplåtelser och dels mellan bostadsrätt och hyresrätt. I genomsnitt uppgår inkomsten per ekvivalent lägenhet till 335 000 kr. När det gäller markförsäljning respektive tomträtt för bostadsrätter så kan man över tiden konstatera att inkomsterna inte skiljer så mycket även om det är stora skillnader mellan olika projekt och olika tidpunkter. Med utgångspunkt från det beslut om tomträttsavgälder som togs av KF 2003 uppgår avgäldsunderlaget till ca 280 000 kr per ekvivalent lägenhet för hyresrätter, respektive 500 000 kr per ekvivalent lägenhet för bostadsrätter. Detta beslut är överklagat men ligger ändå tills vidare till grund för de exploateringskalkyler vi gör.

Sjöstadens projekt klarar huvudsakligen de nettoinvesteringsramar som lagts fast vid genomförandebesluten. Noteras bör dock att flertalet av projekten visar på både ökade investeringsutgifter och inkomster. Det beror främst på att staden utfört en ökad volym arbete åt ledningsägande bolag (Fortum, Stockholm Vatten m.fl.). De ökade utgifterna motsvaras av ökade inkomster i form av ersättning för ovan nämnda arbeten.

I de flesta projekt i Sjöstaden ingår utgifter avseende kostsamma evakueringar, omfattande marksanering och dyr grundläggning med påldäck. Det genomsnittliga resultatet per ekvivalent lägenhet uppgår till -160 000 kr, vilket är ett större underskott i jämförelse med lägesredovisningen från 2004. En förklaring till det stora underskottet är att exploateringskalkylens omfattning förändrats. Tidigare lägesrapporter omfattade hela investeringsvolymen i Hammarby Sjöstad. Nu ingår endast de områden som färdigställts eller där genomförandebeslut fattats. Det innebär att det finns ett färre antal

lägenheter att fördela generalplanekostnaderna på, då stora investeringar (680 mnkr) för broar, alléer mm för hela Sjöstaden redan genomförts. Samtidigt återstår den största infrastrukturinvesteringen, Danvikslösen.

För tillkommande områden, exklusive Danvikslösen, bedöms underskottet per lägenhet vara något lägre. Den standard på stadens anläggningar som lagts fast i hittilsvarande genomförandeprojekt förutsätts i huvudsak vara utgångspunkt även för kommande delar. Dock görs i varje delprojekt en noggrann analys av rimlig standard.

Investeringsplan

De ekonomiska ramarna för respektive område i Sjöstaden läggs fast i samband med att genomförandebeslut fattas. Projekten klarar i huvudsak de nettoinvesteringsramar som beslutats. Det finns inte några större ekonomiska avvikelser.

Investeringsvolymen för marknämnden i Hammarby Sjöstad bedöms till ca 3 420 mnkr i förväntad prisnivå för de områden som färdigställts eller där genomförandebeslut fattats. Investeringsvolymen uppgår till 3 800 mnkr om markförvärven inräknas.

Driftkostnader

Trafiknämndens drift och underhåll av gator, broar, belysning, trafiksignaler, trafikanordningar och tak vid hållplats vid Sickla Kaj bedöms uppgå till ca 8 mnkr för områdena i Hammarby Sjöstad som färdigställt eller där genomförandebeslut fattats. Beloppet tar inte hänsyn till kapitalkostnader. Till detta kommer marknämndens kostnad för färja med ca 6 - 8 mnkr per år. Stadsdelsnämnden ansvarar, enligt hittillsvarande regler, för barmarksrenhållning, vinterväghållning och skötsel av grönytor.

Riskanalys

Exploaterings- och investeringskalkylen omfattar områden som färdigställts 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 är bokförda eller låsta genom avtal.

Kommande etapper

Våren 2004 påbörjades planeringen av Sjöstadens sista stora utbyggnads-etapp mellan Lugnet och Danvikstorg, som omfattar ca 2 200 lägenheter och en mindre centrumbildning vid Danvikstorg där det också blir en viktig omstigningspunkt för kollektivtrafiken. Inom detta område pågår planarbete för den första etappen av Henriksdalshamnen med ca 900 lägenheter, där marken för bostadsbebyggelse är markanvisad. Marksaneringen pågår och inflyttning i kvarteren är beräknad till ca 2009-2010. Denna del kan genomföras oberoende av projekt Danvikslösen.

Detaljplaneringen avseende infrastrukturlösningar vid Henriksdal/Danvikstorg/Lugnet, kallat Danvikslösen, pågår i Stockholm och Nacka. En principöverenskommelse har hösten 2003 träffats mellan Stockholms Läns Landsting, Nacka och staden för projektet, men slutlig överenskommelse har ännu ej träffats. Nyligen har ett nytt alternativ med spårbro över Danvikskanalen istället för tunnel lanserats av SL. Detta utreds för närvarande av parterna.

Vidare har förslag väckts för att omvandla vissa planerade kontor till bostäder. Planarbete pågår för Sjöstadporten och utredningsarbete pågår för Fredriksdal, där det tillsammans kan tillkomma ca 600 lägenheter, som ej ingår i tidigare planering. Även från fastighetsägare i angränsande arbetsområde har anmälts intresse för viss omvandling i de kvarter som gränsar till bostadsbebyggelsen. En översyn planeras också av området Mårtensdal - bortom Fryshuset och Betongfabriken - för att se om man där kan komprimera industriområdet och göra det mer stadsmässigt. Detta skulle kunna möjliggöra viss bostadskomplettering och skapa bättre samband mellan Hammarby Sjöstad och Gullmarsplan.

Henriksdalshamnen 1

Henriksdalshamnen, etapp 1, är den del av Henriksdalshamnen som kan byggas oberoende av Danvikslösen och inrymmer cirka 900 lägenheter. Projektet redovisas i ett separat Genomförandebeslut.

Danvikslösen

Danvikslösen omfattar främst de infrastrukturarbeten som hänger samman med Värmdöledens tunnelförläggning samt av Tvärbanans dragning genom området. Den del av dessa kostnader som belastar staden bedöms bli i intervallet 900-1100 mnkr och bör beaktas som så kallade generalplanekostnader. Förutom stora fördelar för stadsmiljön och infrastrukturen i form av kommunikationer möjliggör Danvikslösen också ca 1 200- 1400 nya lägenheter. Kostnader och intäkter för dessa bedöms balansera men de ger inget egentligt utrymme för Danvikslösens kostnader. Staden har hittills lagt ned 12 mnkr i utredningskostnader, vilket motsvarar 40 % av den totala kostnaden (resterande del bärs av Nacka kommun med 40 % och Landstinget/SL med 20 % av kostnaden). De fortsatta utredningskostnaderna för staden, till och med 2007, beräknas uppgå till ca 10 mnkr, därefter skall förhoppningsvis ett finansieringsavtal kunna träffas.

Miljö

Hammarby Sjöstad har uppmärksamrats 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 för-

valtningar och alla berörda byggherrar. 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. Enligt beslut i marknämnden hösten 2005 har markkontoret 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.

För att hitta ytterligare innovativa och kommersiellt användbara miljötekniklösningar lanserades under 2006 en miljötekniktävling. Syftet var att hitta ny teknik och bra kretsloppslösningar för nya lägenheter i Hammarby Sjöstad och till morgondagens stadsutvecklingsprojekt i Stockholm. Totalt inkom knappt 30 förslag och tävlingen har nu avgjorts. Första priset delades mellan två förslag till helhetslösningar för större bostadsprojekt.

Sjöstaden är sedan år 2003 ansluten till Stockholm Vattens 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.

I de första etapperna av Sjöstaden har avfallet omhändertagits med mobil sopsug för tre fraktioner. Pappersfraktionen har inte fungerat tillfredställande varför den nu tagits bort. 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 delvis tagits i drift. Fullt utbyggd beräknas den hantera avfall för drygt 2000 lägenheter.

Målsättningen med bilpoolsverksamheten i Hammarby Sjöstad är att av miljöskäl minska antalet bensindrivna bilar samt ha en god service för dem som väljer att inte ha egen bil. Satsningen på bilpool är lyckad och idag är drygt 300 hushåll anslutna, motsvarande ca 10 procent av hushållen i Sjöstaden.

Markkontoret har det formella ägarskapet till miljöinformationscentrum, kallat GlashusEtt, 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. Avsikten är att förlänga nuvarande samarbetsavtal som löper ut hösten 2007 i ytterligare en tvåårsperiod.

Tillgänglighet

Projektets ambition att bygga tillgängligt hålls fortgående högt med stöd i nationella och lokala regler samt avtal med byggherrar. 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. Även om huvuddelen av området fungerar väl med rullbara gångvägar, ramper, entréer, god orienterbarhet etc. så måste i vissa fall avvägningar mellan olika intressen göras.

Slutsatser

Hammarby Sjöstad har blivit en mycket uppskattad stadsdel och exploateringen fortskrider i huvudsak planenligt. En allt större del av Sjöstadens lägenheter är färdigbyggda och stadsdelen känns nu väl etablerad med ca 8000 boende och ett tämligen brett serviceutbud. För de nya planlagda områden är anläggningsarbetena i full gång och lägenheterna i Hammarby Gård, Lugnet och Proppen beräknas huvudsakligen vara klara under 2008 och 2009. Ytterligare ca 900 lägenheter beräknas att färdigställas under 2009-2011 i Henriksdalshamnen 1.

Därefter återstår 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 2015, och senast 2018, främst beroende på Danvikslösens fortsatta utveckling.

Sjöstaden har i huvudsak klarat de ekonomiska ramar som lagts fast i samband med att genomförandebeslut fattas utan några större ekonomiska avvikelser.

I Sjöstaden finns stort fokus på miljöfrågorna både i planerings och genomförande skedet. De högt ställda målen kräver ett målinriktat arbete både hos stadens olika förvaltningar och berörda byggherrar. Det finns höga ambitioner om god tillgänglighet för funktionshindrade. Många intressanta lösningar finns, men i alla situationer har vi inte nått riktigt ända fram p.g.a. att olika intressen ställs mot varandra.

SLUT