



EXPLOATERINGS KONTORET

TJÄNSTEUTLÅTANDE
Dnr E 2007-511-02154
2007-11-21

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

Till
Exploateringsnämnden 2007-12-13

Slutredovisning av utbyggnad för bostäder m m inom Kölnan i Hammarby Sjöstad

Förslag till beslut

Exploateringsnämnden godkänner slutredovisningen avseende utbyggnad av bostäder, skola och lokaler samt gatumark och parkmark inom detaljplaneområdet Kölnan i Hammarby Sjöstad.

Krister Schulz

Lars Fränne

SAMMANFATTNING

Projektet, som omfattar detaljplaneområdet Kölnan, har genomförts under åren 2003-2007. Utbyggnaden har skapat 422 lägenheter med kommersiella butiksytor i bottenplanen mot allén, 265 studentbostäder, Sjöstadsskolan för 780 elever, ett separat parkeringsgarage för 111 bilar och 205 parkeringsplatser under bostadshusen samt tillhörande lokalgator och första etappen av Heliosparken.

De sammanlagda investeringsutgifterna för staden uppgår till 187 mnkr, vilket är 53 mnkr mindre än genomförandebeslutet. Investeringsinkomsterna är 7 mnkr vilket är 15 mnkr lägre än genomförandebeslutet. Avgäldsin-täkterna uppgår till 151 mnkr vilket är 65 mnkr högre jämfört med genom-förandebeslutet. Sammantaget innebär detta ett underskott på 29 mnkr mot-svarande 45 tkr per ekvivalent lägenhet, vilket är avsevärt lägre än vad som antogs i genomförandebeslutet och också det lägsta underskottet i Sjöstaden hittills.

Huvuddelen av kostnaderna avser markarbeten i samband med byggandet av ledningar och gator. All kvartersmark är upplåten med tomträtt. Parker-ingsgaraget utgör en egen 3D-fastighet också den upplåten med tomträtt.

Exploateringskontoret anser att måluppfyllelsen beträffande innehåll, tidplan och ekonomi i utbyggnaden av Kölnan är god. Igångsättning, bostadsproduktion och inflyttningar har följt tidigare uppgjorda planer.

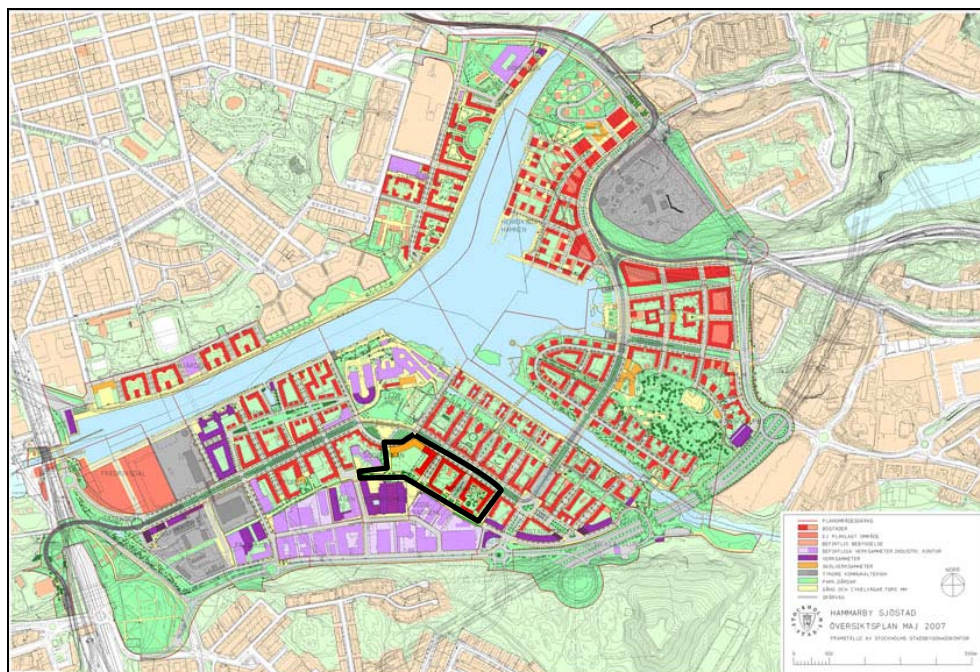
UTLÅTANDE

Bakgrund

Hammarby Sjöstadsprojektets mål är att skapa en miljö- och kretsloppsanpassad stadsbebyggelse av hög kvalitet. Ett mål är också att skapa en tillgänglig stadsbebyggelse även för människor med olika funktionshinder. Vägledande för genomförandet av detaljplanen har varit såväl stadens miljöprogram som dess tillgänglighetsmål.

Kölnan avgränsas i norr av Hammarby Allè, i öster av Lugnets Allè, i väster av bostadskvarteret Godsfinkan och i söder av befintligt verksamhetsområde. Kölnan tillhör Södermalms stadsdelsförvaltning. All mark inom Kölnan ägdes och ägs fortfarande av staden.

I samband med arbetet för ny detaljplan för grannkvarteret Godsfinkan valde staden att ta med och planändra den västra delen av den då befintliga detaljplanen Kölnan. Planändringen var nödvändig eftersom skolan fått ändrade programkrav och studentbostäderna behövde omarbetas. Denna slutredovisning omfattar samma område som den ursprungliga detaljplanen Kölnan.



*Översiktsplan för Hammarby Sjöstad med området för ursprungliga detaljplanen
Kölnan markerad.*

De tre nya kvarteren gränsar i norr mot Hammarby Allé samt mot tvärgatorna Maltgatan, Korphoppsgatan och Torkhusgatan som avslutas med vändzoner mot parkstråket. Parkstråket är utformat som ett gångstråk genom området med hårdgjorda ytor av betongmarksten och granitmurar som avgränsning mot gräsytor. Parken med dess lekpark är viktig för närrekreation i området och kommer också att ha stor betydelse som kompletterande friyta för Sjöstadsskolan samt Kulturamas friskola inom angränsande fastigheten Godsvagnen 8.

[illegible]

Planområdet omfattar 64 752 m² BTA, varav 55 460 m² BTA bostäder och 9 292 m² BTA kommersiella lokaler (varav Sjöstadsskolan utgör merpart). Marken har anvisats till totalt sex olika byggherrar.

3

Exploateringskontorets anläggningsarbeten inom Kölnan består främst av marksanering, arbetsgator och ledningar, parker och konstbyggnader. Planområdet omfattar en yta av 3,7 ha varav 0,9 ha parkmark, 0,5 ha gatumark och 2,3 ha kvartersmark. Inom Kölnan har det skapats en tät stadsbebyggelse som gränsar mot det äldre industriområdet.

Beslut

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

Markanvisning HEFAB och familjebostäder	GFN 2000-12-12
Markanvisning SKB	GFN 2001-03-13
Markanvisning SSSB	GFN 2001-12-11
Inriktningsbeslut	GFN 2000-10-17
Genomförande av detaljplan Kölnan	GFN 2002-09-10
	KF 2002-12-16

Tidplan

Enligt genomförandebeslutet gäller Hammarby Sjöstads huvudtidplan 2000-09-01 för genomförande av projektet. Marksanering inom Kölnan startade hösten 2002 och parkarbeten slutfördes 2007

Rivning och evakuering påbörjades i januari 2002. Inflyttning i lägenheterna har skett från våren 2005 till våren 2007. Exploateringskontorets arbete har avslutats med finplanering av området under 2007.

Måluppfyllelse

I huvudsak har målsättningarna för projektet uppfyllts. Områdets exploateringsstal är 2,8, vilket är högre än i tidigare etapper i Hammarby Sjöstad. Detta har bidragit till att projektets ekonomi, som framgår nedan, är avsevärt bättre än i tidigare etapper.

Enligt Exploateringskontorets uppfattning har den planerade produktionen av Kölnan 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. 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	10	10	
-iordningställande av mark	154	111	+43
Allmän platsmark	76	66	+10
Summa utgifter	240	187	+53
<u>Inkomster</u>			
Avgäldsunderlag, bostäder	86	137	+51
Avgäldsunderlag, kommersiella		14	+14
Markförsäljning, bostäder			
Markförsäljning, kommersiella			
Övrigt, iordningställande av kvartersmark		6	+6
Övrigt, allmän plats	22	1	-21
Summa inkomster	108	158	+50
Resultat/ underskott	-132	-29	+103
<u>Nyckeltal</u>			
Antal ekvivalenta lägenheter	599	648	+49
Resultat per ekv. lägenhet	-220 tkr	-45 tkr	+175 tkr
Markkostnad per lägenhet (kvartersmark)**	-274 tkr	-178 tkr	+96 tkr
Markanläggningskostnad per lägenhet (allmän plats- mark)***	-90 tkr	-100 tkr	-10 tkr
<i>Budgetkonsekvenser, exklusive försäljningar och avgälder, (löpande prisnivå) 2002-2006, mnkr</i>			
Utgifter	240	187	+53
Inkomster	22	7	-15
Nettoutgift	218	180	+38
<i>Drift, tkr</i>			
Trafiknämnden per år	170	600	-430
Katarina-Sofia stadsdels- nämnd per år****	310	650	-340

.*) För att få jämförbarhet med utfallet har exploateringskalkylen vid genomförandebeslutet räknats om till 2004 års prisnivå. Detta bedöms vara den genomsnittliga prisnivån i projektet Kölnan . För markförsäljningar har ingen indexuppräknning skett.

**) Kvartersmark, genomförandebeslutet:
 $(164,0-0)/599=274$ tkr

***) Allmän platsmark, genomförandebeslutet:
 $(76,0-22,0)/599=90$ tkr

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

Som framgår ovan uppgår investeringsutgifterna till 187 mnkr jämfört med beräknade 240 mnkr främst beroende på minskad marksanering samt samordningseffekter med intilliggande planområden. Inkomsterna har minskat från 22 mnkr till 7 mnkr i första hand beroende på minskade arbeten åt byggherrar och ledningsägare

Avgäldsunderlagen har ökat från beräknade 86 mnkr till 151 mnkr till stor del beroende på den höjning av tomträttsavgälderna och därmed avgäldsunderlagen som beslutades av kommunfullmäktige 2004. Alla lägenheter i projektet har upplåtits med hyresrätt.

Det uppkomna underskottet 29 mnkr fördelat per ekvivalent lägenhet 45 tkr är avsevärt lägre än beräkningen i genomförandebeslutet på 220 tkr beroende på ovan redovisade utgiftsminskningar och ökningsar av avgäldsunderlagen.

Risikfaktorer

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

Exploateringskontorets erfarenheter

Kölnan 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 parkstråket 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.

Exploateringskontorets förslag

Kontoret föreslår att nämnden godkänner slutredovisningen.

SLUT