



EXPLOATERINGS KONTORET

TJÄNSTEUTLÅTANDE

Dnr E2007-511-02151

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 av bostäder m.m inom Forsen i Hammarby Sjöstad

Förslag till beslut

Exploateringsnämnden godkänner slutredovisningen avseende utbyggnad av bostäder, förskola m.m. samt iordningställande av mark och anläggning av gator och parker inom detaljplaneområdet Forsen i Hammarby Sjöstad.

Krister Schulz

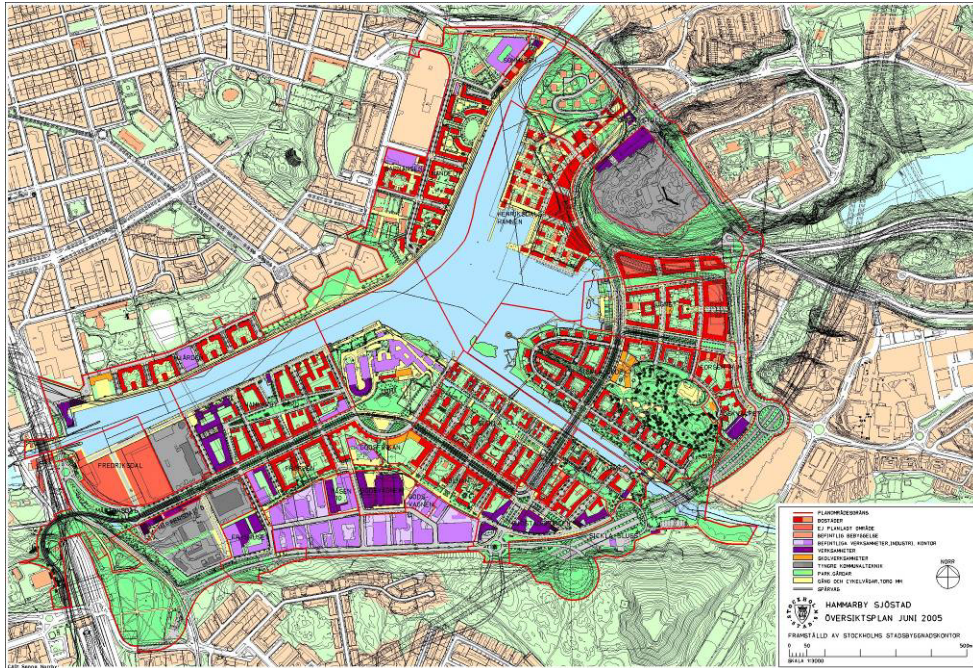
Lars Fränne

Sammanfattning

Projektet som omfattar detaljplaneområdet Forsen har genomförts under åren 2003-2007. Utbyggnaden har skapat 160 bostadslägenheter, 60 studentbostäder och en barnstuga om 4 avdelningar. De sammanlagda investeringsutgifterna uppgår till 75 mnkr, vilket är 27 mnkr mindre än genomförandebeslutet. Investeringsinkomsterna är 6 mnkr. Avgäldsintäkterna uppgår till 38 mnkr vilket är 24 mnkr högre än i genomförandebeslutet. Inga försäljningar har genomförts medan försäljningar för 32 mnkr planerades i genomförandebeslutet.

Underskottet per lägenhet är 163 tkr jämfört med 268 tkr i genomförandebeslutet. Exploateringskontoret anser att måluppfyllelsen beträffande innehåll, tidplan och ekonomi i utbyggnaden av Forsen är god. Igångsättning, bostadsproduktion och inflyttningar har följt tidigare uppgjorda planer.

Utgångspunkten för exploateringen inom Forsen är detaljplaneprogrammet från 1996. Det övergripande målet för Hammarby Sjöstad 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.



Projektbeskrivning och genomförande

Planen inrymde byggrätter för ca 160 lägenheter samt för ca 60 studentlägenheter och en barnstuga om 4 avdelningar. Inom planen finns två fastigheter för bostadsändamål, Forsen 1 och Forsen 2.

Avsikten för Forsen 1 var att NCC skulle bygga ca 100 bostadsrätter. De valde dock att inte fullfölja detta projekt och Forsen 1 markanvisades stället till Wallenstam för uppförande av ca 100 hyresrätter. Marken inom kvarteret Sjön anvisades till Botrygg Bygg för byggande av förskola.

Marken har anvisats till tre olika byggherrar varför de olika byggnadsprojekten är relativt små.

Kvarter	Byggherre	Antal lgh	Förskole avd
Forsen 1	Wallenstam	100	
Forsen 2	Svenska Bostäder	120	
Sjön 1	Bo Trygg Bygg		4
Summa		220	

Exploateringskontorets anläggningsarbeten inom Forsen innefattar i huvudsak marksanering och anläggningsarbeten för gator och parker vilket även inkluderade påldäck och avkörningsramp mot Hammarby Fabriksväg

Båtbyggargatan utformades som andra esplanader inom Hammarby Sjästad med mittenplanteringar och enkelriktade körbanor. Den anslöts i och med en provisorisk anslutning till Hammarby Fabriksväg.

Parallellt med Hammarby Fabriksväg anlades en lokalgata med anslutning till Båtbyggargatan.

Sydväst om kvarteret anlades Vävar Johans gata som försörjer bebyggelse inom kvarteret Vågskvalpet. Ytterligare en mindre lokalgata med endast ett körfält anlades söder om kvarteret Forsen.

När genomförandebeslut togs var tanken att en ny trafikplats skulle byggas vid Nacka Port. I samband med detta planerades en förändring av Hammarby Fabriksvägs höjdläge och sektioner skulle justeras samt en ny utformning av korsningspunkten Båtbyggargatan/ Uddvägen. Då den nya trafikplatsen ännu inte blivit verklighet har dessa arbeten inte genomförts.



Plankarta Forsen

Tidplan

Enligt genomförandebeslutet gäller Hammarby Sjöstads huvudtidplan 2000-09-01 för genomförande av projektet. Marksanering inom Forsen startade hösten 2002 och finplanering av gatuarbeten slutfördes 2007. Inflyttning i lägenheterna har skett från våren 2005 till vintern 2005.

Måluppfyllelse

Områdets tomtexploateringsstal är ca 2,2 vilket överensstämmer med förutsättningarna för genomförandebeslutet.

I huvudsak har målsättningarna för projektet uppfyllts. Enligt Exploateringskontorets uppfattning har den planerade produktionen av Forsen 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	36	26	+10
Allmän platsmark	67	50	+17
Summa utgifter	103	76	+27
<u>Inkomster</u>			
Avgäldsunderlag, bostäder	14	38	+24
Avgäldsunderlag, kommersiella			
Markförsäljning, bostäder	32		-32
Markförsäljning, kommersiella			
Övrigt, iordningställande av kvartersmark		1	+1
Övrigt, allmän plats	6	5	-1

Summa inkomster	52	44	-8
Resultat/ underskott	-51	-32	+19
Nyckeltal			
Antal ekvivalenta lägenheter	190	196	+6
Resultat per lägenhet	-268 tkr	-163 tkr	+105 tkr
Markkostnad per lägenhet (kvartersmark)**	-189 tkr	-128 tkr	+61 tkr
Markanläggningskostnad per lägenhet (allmän platsmark)***	-321 tkr	-230 tkr	+ 91 tkr
Budgetkonsekvenser, exklusive försäljningar och avgälder, (löpande prisnivå) 2002-2005, mnkr			
Utgifter	103	75	+28
Inkomster	6	6	
Nettoutgift	97	69	+28
Drift, tkr			
Trafiknämnden per år	150	200	-50
Katarina-Sofia stadsdelsnämnd per år****	250	300	-50

Som framgår ovan uppgår investeringsutgifterna till 75 mnkr jämfört med beräknade 103 mnkr. De minskade utgifterna kan förklaras av att det vid kalkylens upprättande endast fanns en detaljplan, Sickla park, som vid genomförande beslut delades till två stycken detaljplaner Forsen och Vågskvalpet, detta p g a av den tillkommande Sjöstadshallen. I den ursprungliga genomförande kalkylen för Sickla park, senare Forsen, så skulle även korsningen mellan dåvarande Hammarby fabriksväg och Båtbyggargatan byggas om, ett bullerskydd skulle utföras mot Hammarby fabriksväg samt vattenledning skulle läggas om. Dessa arbeten, för totalt cirka 10 miljoner, har ej utförts då de är sammankopplade med ombyggnaden av Lugnets trafikplats och dessa ombyggnader är ej ännu påbörjade.

Avgäldsunderlagen har ökat från 14 mnkr till 38 mnkr, främst som en kompensation för uteblivna försäljningar då samtliga bostäder utfördes som hyreslägenheter.

Det uppkomna underskottet per lägenhet på 163 tkr är avsevärt lägre än beräkningen i genomförandebeslutet på 268 tkr beroende på ovan redovisade utgiftsminskningar.

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

**) Kvartersmark, genomförandebeslutet:
 $(36,0-0)/190=189$ tkr

***) Allmän platsmark, genomförandebeslutet:
 $(67,0-6,0)/190=321$ tkr

****) Avser drift och skötsel av körbanor, gångbanor, parker m m sommar- och vintertid under de första tio åren.

Risikfaktorer

De risker som projektet haft att hantera hänför sig i första hand till mark- och grundläggningsförhållanden.

Exploateringskontorets erfarenheter

Forsen och Vågskvalpet har genomförandemässigt utförts i ett och samma arbetsprojekt, entreprenaderna har upphandlats gemensamt för bägge detaljplanerna. Detta genomförande har varit mest kostnadseffektivt.

Genomförandet har gått förhållandevis bra men inte helt friktionsfritt. Det har varit trångt för transporter och arbetsmaskiner med många olika aktörer på ett litet område med få transportvägar, gemensamma med grannområdet Vågskvalpet.

Forsen har blivit ett mycket bra och uppskattat område i Hammarby Sjöstad med stor variation i utformning av bostadskvarteren och närheten till naturmark med Nacka reservatet som bidrar till att skapa liv i området.

Sammanfattningsvis har Forsen blivit en mycket uppskattad del i Sjöstaden.

Exploateringskontorets förslag

Kontoret föreslår att nämnden godkänner slutredovisningen.

SLUT