

Utlåtande 2017:1 RI (Dnr 123-1651/2016)

Liljeholmen 1:1 m.fl. vid Nybohovsbacken i Liljeholmen

Reviderat genomförandebeslut

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Exploateringsnämnden medges rätt att genomföra exploatering inom fastigheten Liljeholmen 1:1 m.fl. omfattande investeringsutgifter om 115 mnkr. Utgifterna ska rymmas inom nämndens investeringsbudget.
2. Exploateringsnämnden ska i övrigt beakta vad som sägs i utlåtandet.

Föredragande borgarrådet Karin Wanngård anför följande.

Ärendet

Projektet Liljeholmen 1:1 m.fl. vid Nybohovsbacken tillför 180 nya bostäder och en förskola med åtta avdelningar i Liljeholmen. Staden har inom projektet sålt mark till Besqab för uppförande av cirka 90 bostadsrätter och upplåtit tomträtt till Svenska Bostäder AB som bygger 90 hyresrätter.

Ett antal fördyrande faktorer har uppkommit under genomförandet.

De sammanlagda investeringsutgifterna för projektet beräknas nu till 115 miljoner kronor i löpande prisnivå. Jämfört med projektets ursprungliga genomförandebeslut innebär det en ökning med 44 miljoner kronor.

Projektets nettonuvärde beräknades vid tidpunkten för det ursprungliga genomförandebeslutet till 57 miljoner kronor, motsvarande 295 000 kronor per ekvivalent lägenhet. Motsvarande nettonuvärde beräknas nu till 28 miljoner kronor, motsvarande 146 000 kronor per ekvivalent lägenhet.

Beredning

Ärendet har initierats av exploateringsnämnden och remitterats till stadsledningskontoret.

Stadsledningskontoret konstaterar att utgiftsökningen motsvarar drygt 60 procent jämfört med det ursprungliga genomförandebeslutet men att det trots detta ändå är lönsamt.

Mina synpunkter

Projektet på Nybohovsbacken befinner sig nu i sin slutfas. Vi kan konstatera att projektet blivit mindre lönsamt än vad som fastställdes i det ursprungliga genomförandebeslutet från våren 2014. Vi delar stadsledningskontorets uppfattning om att det ursprungliga beslutet inte på ett tillräckligt sätt tog höjd för tänkbara risker i projektet och att exploateringsnämnden ska säkerställa rutiner för att denna typ av felaktiva beräkningar inte upprepas.

I övrigt hänvisas till vad som framgår av stadsledningskontorets tjänsteutlåtande.

Bilagor

1. Nuvärdeskalkyl
2. Exploateringsnyckeltal

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Exploateringsnämnden medges rätt att genomföra exploatering inom fastigheten Liljeholmen 1:1 m.fl. omfattande investeringsutgifter om 115 mnkr. Utgifterna ska rymmas inom nämndens investeringsbudget.
2. Exploateringsnämnden ska i övrigt beakta vad som sägs i utlåtandet.

Stockholm den 18 januari 2017

På kommunstyrelsens vägnar:
KARIN WANNGÅRD

Ulrika Gunnarsson

Remissammanställning

Ärendet

Projektet Liljeholmen 1:1 m.fl. vid Nybohovsbacken tillför 180 nya bostäder och en förskola med åtta avdelningar i Liljeholmen. Staden har inom projektet sålt mark till Besqab för uppförande av cirka 90 bostadsrätter och upplåtit tomträtt till Svenska Bostäder AB som bygger 90 hyresrätter.

Ett antal fördyrande faktorer har uppkommit under genomförandet. Stadens upphandling av entreprenad överklagades vilket ledde till att stadens ursprungliga tidplan inte kunde följas. En stor anledning till fördyringarna är en samordningsproblematik med pågående husbyggnation, och att stadens arbeten därför delats upp i flera små skeden.

En annan bidragande orsak till fördyring är att förfrågningsunderlaget saknade mängder för flera poster. Det medförde att utgifterna underskattades med cirka 20 miljoner kronor i den ursprungliga kalkylen.

På grund av närheten till Nybohovsbergets hiss bana har berget inte kunnat sprängas bort utan har borttagits mekaniskt, vilket inneburit ökade utgifter om cirka 7 miljoner kronor.

En kvarsittande spont från byggnationen av Liljeholmstorget och gallerian har orsakat problem på grund av rasrisk. För att kunna bygga kvartersgatan vid den nya förskolan måste staden utföra en ny spont bakom den befintliga spanten, till en ökad utgift om cirka 10 miljoner kronor.

De sammanlagda investeringsutgifterna för projektet beräknas nu till 115 miljoner kronor i löpande prisnivå. Jämfört med projektets ursprungliga genomförandebeslut innebär det en ökning med 44 miljoner kronor.

Projektets nettonuvärde beräknades vid tidpunkten för det ursprungliga genomförandebeslutet till 57 miljoner kronor, motsvarande 295 000 kronor per ekvivalent lägenhet. Motsvarande nettonuvärde beräknas nu till 28 miljoner kronor, motsvarande 146 000 kronor per ekvivalent lägenhet.

Exploateringsnämnden

Exploateringsnämnden beslutade vid sitt sammanträde den 20 oktober 2016 följande.

Exploateringsnämnden godkänner för sin del det fortsatta genomförandet av projekt Nybohovsbacken, omfattande investeringsutgifter om 115 mnkr samt föreslår att kommunfullmäktige godkänner det fortsatta genomförandet och ger exploateringsnämnden, genom

exploateringskontoret, i uppdrag att fortsätta genomföra projektet.

Exploateringsnämndens tjänsteutlåtande daterat den 12 september 2016 har i huvudsak följande lydelse.

Bakgrund

Projektområdet är beläget på norra sidan av Nybohovsberget och består av delar av fastigheterna Liljeholmen 1:1, Liljeholmen 1:4 och Reservoaren 1. Nybohovsbergets läge åskådliggörs i översiktskartan nedan.



Nybohovsberget, översiktskarta

Enligt detaljplanen skall planområdets nya användning vara bostadsändamål, dessutom kommer en ny förskola att uppföras med plats för åtta avdelningar. Kommersiella lokaler kommer att kunna inrymmas i lämpliga lägen i bostadsbyggnadernas bottenvåningar. Totalt kommer ca 180 nya bostadslägenheter att byggas, varav minst hälften hyresrätter.

Staden har sålt mark till Besqab för uppförande av ca 90 bostadsrätter och upplåtit tomträtt till Svenska Bostäder AB som ska bygga 90 hyresrätter.



Utsnitt ur detaljplanekartan

Staden handlade upp entreprenör under sommaren 2014 och startade ombyggnation av Nybovsbacken under hösten 2014. Arbetena beräknas vara färdiga i december 2016, dock återstår finplanering som kommer att utföras när husen är färdigbyggda år 2018. Försäljning av mark till Besqab genomfördes i mars 2015 och markarbeten för husbyggnation påbörjades under 2015.

Kostnaden för groventreprenaden för gata har ökat mycket i förhållande till det genomförandebeslut som finns. Projektet har inneburit ett flertal fördyrande omständigheter.

Upphandlingen av Stadens entreprenad blev överklagad och Stadens arbeten kunde inte starta enligt tidplan. Detta har fått till följd att husbyggnation påbörjats samtidigt som gatuombyggnaden pågår, vilket har medfört samordningsproblem som i sin tur medfört ökande kostnader. Stadens arbeten har fått delats upp i flera små skeden vilket är den huvudsakliga anledningen till projektets fördyring.

En annan bidragande orsak till kostnadsökningen är att förfrågningsunderlaget inte var komplett och saknade mängder för flera viktiga poster. Kalkylen inför genomförandebeslut låg ca 20 miljoner för lågt för gatans del.

Stadens arbeten har omfattat borttagande av berg och ledningsarbeten i nära anslutning till bergbanan. På grund av närheten till bergbanan och den risk det medför har berget inte kunnat sprängas bort utan har borttagits mekaniskt, med ökade kostnader om ca 7 miljoner som följd. En annan ändring i förhållande till entreprenadhandlingarna har varit att man tvingats göra flackare schaktslänter och använda spontkassetter vilket också inneburit en merkostnad.

Där den nya kvartersgatan till förskolan byggs har en kvarsittande spont från byggnationen av Liljeholmstorget och gallerian orsakat problem. Sponten är felaktigt

utförd och skulle kunna rasa när den nya kvartersgatan byggs. Rasrisken har lett till att Staden måste utföra en ny spont bakom den befintliga för att avlasta. Kvartersgatan hade annars inte kunnat byggas. Detta har medfört en extra kostnad för staden om ca 10 miljoner, varav ca 2 miljoner är extra projekteringskostnader. Detta har också påverkat tidplanen avsevärt.

Tidsförlängningen som beror på alla ändringar och problem vid genomförandet har medfört ökade kostnader för platsorganisation och etablering för Stadens entreprenör. Groventreprenaden skulle varit klar i oktober -15, men kommer att pågå till december 2016. Den ökade kostnaden för platsorganisation och etablering uppskattas till ca 6 miljoner.

Kontoret önskar få nämndens godkännande att öka investeringsutgifterna med 44 mnkr, från dagens 71 miljoner kronor till 115 miljoner kronor. Projektet Nybohovsbacken beräknas trots utökade utgifter ändå ge ett överskott, täckningsgraden för projektet beräknas till 123 %.

Tidigare beslut

2008-02-14-Exploateringsnämnden har i inriktningsbeslut anvisat mark för bostäder inom det nu aktuella området vid östra delen av kvarteret Reservoaren till Svenska Bostäder och Besqab.

2011-08-29-Stadsbyggnadsnämnden godkände detaljplanen och den 12 mars 2012 antogs detaljplanen i KF. Detaljplanen vann laga kraft den 8 augusti 2013.

2014-03-13 - Genomförandebeslut antogs i exploateringsnämnden

2014-06-16 Genomförandebeslut godkännande i KF

Ekonomiska konsekvenser för staden

Exploateringsnämnden tog 2014-04-10 ett genomförandebeslut omfattande investeringsutgifter på 71 mnkr. Sedan beslutet togs har projektets kostnader ökat pga. ett antal fördyrande omständigheter. Ett reviderat genomförandebeslut ger ändå ett positivt nuvärde om 28 miljoner inklusive historiskt nettokassaflöde.

Resultat av investeringsanalys enligt nuvärdesmetoden

Nuvärdet i detta sena skede av projektet uppgår till -32 mnkr, men i denna redovisning tas även hänsyn till redan nedlagda utgifter/kostnader och inkomster/intäkter för att få en relevant jämförelse med tidigare fattat genomförandebeslutet. Investeringsanalysen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar då ett positivt nettonuvärde om 28 mnkr motsvarande 146 tkr/ekvivalent lägenhet¹.

Marken har sålts och upplåtits med tomträtt. Exploateringsgraden uppgår till 2,75 inom planområdet.

¹ Ekvivalent lägenhet motsvarar den sammanlagda tillkommande ytan (BTA) för bostäder, kommersiella lokaler etc. dividerat med 100 (en lägenhet motsvarar 100 kvm BTA).

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till 115 mnkr, varav 53 mnkr är utgifter före år 2016, dvs. redan nedlagda utgifter. Stadens utgifter i projektet har t.o.m. år 2016 i huvudsak avsett ombyggnad av Nybohovsbacken med ledningsomläggningar, nybyggnation av kvartersgata till förskolan samt gångförbindelse ned till Trekantsparken. De arbeten som återstår är finplanering samt byggnation av park.

Budgetkonsekvenser

Investeringsbudget och försäljningsinkomster

Investeringsutgifterna för projektet beräknas till 115 mnkr. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

Budgetkonsekvenser	Ack						
Investering	t.o.m.						
Mnkr	2015	2016	2017	2018	2019	Senare	Totalt
Utgifter inkl. förvärv (-)	-53,1	-42,8	-0,2	-19,3	0,0	0,0	-115,4
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Nettoutgift (-) /- inkomst	-53,1	-42,8	-0,2	-19,3	0,0	0,0	-115,4
Försäljningsinkomst	113,3	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	113,3

Budgetkonsekvenser							
Drift							Kom - ment ar
Mnkr	2016	2017	2018	2019	2020	Senare	
Resultatpåverkan ExplN							
Löpande intäkter/kostnader	1,2	1,2	1,2	1,2	1,2	max 1,2	
Internränta	0,0	0,0	-2,0	-2,0	-1,9	max - 1,9	
Avskrivningar	0,0	0,0	-2,9	-2,9	-2,9	max - 2,9	år 2018
Reavinst/förluster	111,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	totalt 0
Summa resultatpåverkannämnd	1,2	1,2	-3,7	-3,7	-3,6		
Resultatpåverkan							

TRN+SDN	-0,1	-0,1	-0,1	-0,2	-0,2	mellan	
Driftkostnader TRN+SDN						-0,2 och -	
Underhållskostnader trafiknämnden	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,2 mellan	
Summa resultatpåverkan TRN+SDN	-0,1	-0,1	-0,1	-0,2	-0,2		

Stadens utgifter för exploatering bedöms kunna finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget för år 2016.

Driftbudget

Årliga drift och underhållskostnaden kommer uppskattningsvis att uppgå till 0,4 mnkr.

Kapitalkostnaderna för exploateringsnämnden beräknas uppgå till ca 4,8 mnkr det första året och minskar därefter något genom avskrivningar. Intäkterna för tomträttsavgälder beräknas till ca 1,2 mnkr per år.

Risk

Sannolikheten att investeringens utgifter ökar ytterligare bedöms som förhållandevis små.

Genomförandefrågor

Tidplan

Färdigställande av Stadens groventreprenad pågår till december 2016.

Finplaneringsentreprenaden kommer att utföras under 2018. Förskolan öppnades under våren 2016.

Första inflyttning i bostadshusen kommer att ske hösten 2017 och sista inflyttning i hus beräknas att ske första kvartalet 2019.

Kontoret föreslår att nämnden godkänner investeringsutgifter om ca 115 mnkr, d.v.s. en ökning med 44 mnkr. Samråd har skett med stadsledningskontoret.

Trots de ökade investeringsutgifterna kommer projektet att ge ett överskott till staden.

Beredning

Ärendet har remitterats till stadsledningskontoret.

Stadsledningskontoret

Stadsledningskontorets tjänsteutlåtande daterat den 21 november 2016 har i huvudsak följande lydelse.

Stadsledningskontoret konstaterar att genomförandet av projektet Liljeholmen 1:1 m.fl. vid Nybohovsbacken är i en slutfas. Arbetena är planerade att slutföras under år 2016, med undantag för finplanering som ska ske när bostäderna färdigställts år 2018. Möjligheterna att påverka utgifterna är därmed mycket begränsade. Det är heller inte möjligt att avbryta eller ändra inriktning för genomförandet. Vissa möjligheter torde dock finnas att hålla tillbaka utgifterna i det avslutande finplaneringsskedet.

Stadsledningskontoret konstaterar att utgiftsökningen med 41 miljoner kronor motsvarar drygt 60 procent jämfört med det ursprungliga genomförandebeslutet, vilket är en väsentlig ökning.

Stadsledningskontoret konstaterar vidare att exploateringsnämnen uppskattar att ett inkomplett entreprenadunderlag medfört att utgifterna underskattades med 20 miljoner kronor i den ursprungliga kalkylen. Det innebär att projektets lönsamhet överskattades i det ursprungliga genomförandebeslutet, och att investeringsutgifterna i beslutet skulle ha omfattat cirka 90 miljoner kronor istället för 71 miljoner kronor.

Stadsledningskontoret uppmanar exploateringsnämnden att säkerställa rutiner så att denna typ av misstag inte upprepas.

Stadsledningskontoret konstaterar att ett antal tekniska risker och osäkerheter nämndes i det ursprungliga genomförandebeslutet. Exempelvis beskrevs att delar av exploateringen uppförs i berg med röda linjens tunnelbanegren och Nybohovsbergets hiss bana belägen i tunnlar under några av de nya byggnaderna. Stadsledningskontoret konstaterar att den ursprungliga riskreserven var för låg.

Stadsledningskontoret kan slutligen konstatera att projektet trots väsentlig fördyring ändå är lönsamt.

Stadsledningskontoret föreslår att kommunfullmäktige beslutar att exploateringsnämnden medges rätt att genomföra exploatering inom fastigheten Liljeholmen 1:1 m.fl. omfattande investeringsutgifter om 115 mnkr. Utgifterna ska rymmas inom nämndens investeringsbudget.