



Christina Winberg
Avdelningen för projektutveckling
Telefon: 08-508 262 66
christina.winberg@expl.stockholm.se

Till
Exploateringsnämnden 2010-10-28

Reviderat genomförandebeslut rörande exploatering inom området Sabbatsberg i Vasastaden.

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden godkänner för sin del reviderat genomförandebeslut rörande exploatering inom Sabbatsberg i Vasastaden omfattande en ökning av projektets nettoutgift med 52 mnkr innebärande investeringsutgifter om 344 mnkr och investeringsinkomster om 40 mnkr.
2. Exploateringsnämnden överlämnar beslutet till kommunfullmäktige för godkännande.
3. Projektets investeringsutgifter bedöms kunna finansieras via nämndens budget för innevarande år. Behov av medel för åren 2011-2012 får beaktas i nämndens kommande budgetarbete.

Krister Schultz

Gunnar Jensen

Lars Berglund

Sammanfattning

KF tog 2006-11-06 beslut om exploatering inom Sabbatsberg för nybyggnad med 500 bostäder samt 7000 m2 lokaler, upprustning av park i västra delen samt nytt

gatu- och ledningsnät i den östra. Investeringsutgifterna uppgick till 270 mnkr varav markförvärv ca 80 mnkr samt inkomster om 18 mnkr plus markförsäljning om 89 mnkr. Nettonuvärdet bedömdes till -111 mnkr motsvarande 207 000 kr per ekvivalent lgh.

Nedlagd investeringsutgift är ca 230 mnkr t o m 2009. Utgiften förväntas öka med ca 74 mnkr utöver beslutad budget, i första hand på grund av att de ännu ej påbörjade entreprenaden Hälsobrunnsgatan, som innebär ombyggnad av gata och stödmurar samt ny broanslutning till Barnhusbron. Enligt senaste kalkylen blir utgiften för entreprenaden ca 68 mnkr, en ökning med drygt 40 mnkr. Detta beror på att grundläggningen av brodelen blir svårare än beräknat på grund av en komplicerad berggrund samt att gatans stödmurar är i sämre skick än förväntat. Även tidigare utförda entreprenader har fördyrats på grund av förskjutningar av tidplanen i tidigt skede, komplicerad logistik samt tillkommande, oförutsedda arbeten. Totalt bedöms investeringsutgifterna öka till 344 mnkr. Samtidigt har projektets inkomster mer än fördubblats och bedöms till 40 mnkr. Nettoutgiften beräknas bli ca 52 mnkr eller 20 % högre än i genomförandebeslutet. Nuvärdesberäkningar visar att nettonuvärdet med hänsyn tagen till tidigare nedlagda utgifter förbättras något jämfört med 2006 till 96 mnkr eller 209 000 kr per ekv lgh. Kontoret föreslår att nämnden godkänner ett reviderat genomförandebeslut och överlämnar beslutet till KF för godkännande.

Bakgrund

Staden tog 2001 i samarbete med landstingets fastighetsbolag Locum AB fram ett planprogram för Sabbatsbergsområdet. Området begränsas av Torsgatan, Odengatan, Dalagatan samt Tegnergatan/Barnhusbron.



Illustration av Sabbatsbergsområdet från väster med ny bostadsbebyggelse

En detaljplan, Sabbatsberg 23 m m, Dp 2002-17085-54 har tagits fram och vann laga kraft 2006. Detaljplanen omfattar ett nybyggnadsområde med bostäder och lokaler i östra Sabbatsberg. Den västra delen, som staden äger och där stadens bolag Micasa Fastigheter och Stadsholmen är tomträtthavare, består av park och bebyggelse från 1700 och 1800-talet samt flera sjukhem, vilka bevaras. I norr begränsas planområdet av Vasaparken, som togs med i detaljplanen des för att befästa användningen som anlagd park och dels ersätta en detaljplan från 1897.

Genom sitt fastighetsbolag Locum ägde Stockholms läns landsting fastigheten Sabbatsberg 16 i östra Sabbatsberg. Fastigheten omfattade främst sjukhusområdet, som inte ingår i detaljplanen. Landstinget och staden träffade överenskommelse om utveckling av Sabbatsberg som innebar att staden av Locum skulle förvärva mark för gator och nybyggnad av bostäder. Staden har senare sålt mark till Folkhem och Besqab och upplåtit tomträtt till Svenska Bostäder och Folkhem.

Tidigare Beslut

2001-06-07 SBN - Program för detaljplaner för Sabbatsbergsområdet.
2003-02-18.GFN - Markanvisning och inriktningsbeslut
2003-03-11 GFN - Genomförandebeslut om Vasaparkens upprustning
2004-06-15 GFN - Reviderat genomförandebeslut om Vasaparken
2005-04-05 GFN - Delgenomförandebeslut Sabbatsberg (utredning, projektering)
2005-09-01.GFN - Delgenomförandebeslut Sabbatsberg (evakuering och rivning)
2005-10-03. KF - Antagande av detaljplan, Sabbatsberg 23 m m
2006-06-14 Reg. - Detaljplanen vinner laga kraft efter överklagande.
2006-11-06 KF - Genomförandebeslut Sabbatsberg

Projektbeskrivning och genomförande **Utförda arbeten**

Enligt genomförandebeslutet 2006 skulle det inom nybyggnadsområdet i östra Sabbatsberg uppföras 500 bostadslägenheter. Slutligen har 460 lägenheter, med fördelning 320 hyresrätter och 140 bostadsrätter, byggts inom detaljplaneområdet samt 7 000 kvm BTA lokaler. Tre slutna kvarter med 5-7 våningar kring gröna gårdar är nu färdigställda och inflyttade. Anders Bodin har byggt 153 hyresrätter, Besqab, Folkhem och Riksbyggen - 140 bostadsrätter samt Svenska Bostäder - 140 hyresrätter samt förskola och 8 gruppboheter inom en befintlig byggnad.

I fastigheten Brunnsläkaren, som staden upplåtit med tomträtt invid Vasaparken, uppför Folkhem Sven Harrys Museum, med utställningsytor och andra lokaler samt med 18 hyreslägenheter. Byggnaden beräknas vara klar för inflyttning i februari 2011. Fastigheten flankeras av allmän platsmark där staden i en entreprenad våren 2011 avser att anlägga park och ett litet torg.

Staden har i en gatu- och ledningsentreprenad 2006-2008 anlagt två nya gator, Valentin Sabbats Gata och Medevigatan. För de befintliga gatorna Eastmansvägen och Olivercronas väg har sträckning och lutning ändrats för ökad tillgänglighet och för att ge området kvartersstruktur. Ett nytt ledningsnät har lagts i gatorna.

Entreprenaden upphandlades för 27,6 mnkr och slutlig utgift blev ca 31 mnkr. Detta beror bl a på att den nya gatustrukturen har medfört stora schaktnings- och sprängningsarbeten. Sjukhusets gamla kulvertsystem behövde rivas och tillhörande ledningsnät flyttas, innan de nya kvarteren kunde byggas. Locums upphandling av ledningsflytten överklagades vilket har inneburit förseningar för alla parter. Nybyggnadsområdet har varit trångt och logistiken i projektet komplicerad med sju olika parter varav fem byggherrar. Staden har därför inom sin entreprenad utfört schaktnings- och sprängningsarbeten åt byggherrarna inom kvarteret Porla Brunn. En omfattande samordning har krävts mellan staden, byggherrarna och de ledningsdragande bolagen, där staden hållit i samordningen.

Stadens finplaneringsentreprenad inom nybyggnadsområdet avslutas under hösten 2010 med en utgift på totalt ca 26 mnkr, ca 6 mnkr mer än upphandlat. Inom entreprenaden inryms tillkommande utgifter för bl a dagvattenbrunnar och flytt av avloppsledningar i parkmark för ca 2,0 mnkr samt för nedtagning och flytt av en äldre idrottspaviljong i trä från Vasaparken till Östermalms idrottsplats för ca 1,3 mnkr. Idrottsförvaltningen har övertagit byggnaden.

I västra delen har i en fastighetsbildning flera mindre fastigheter, ny parkmark och två allmänna gator tillkommit. Kontoret har rustat upp park och kvartersmark i en entreprenad där nya grönytor kompletteras med träd och planteringar. Arbetet beställdes för 14,3 mnkr. Slutlig utgift blev ca 20 mnkr varav Micasa Fastigheter och ledningsbolagen ska ersätta staden för åtgärder de beställt för ca 7 mnkr. Entreprenaden färdigställdes sommaren 2010.

Kontoret har vidare ställt upp en förskolepaviljong under 2,5 år för tillfällig evakuering av en förskola som rivits, och hyrt ut den till Norrmalms sdf. I en tillkommande entreprenad har kontoret anlagt en ny lekplats och förskolegård för 3,8 mnkr varav förskolegården rustats upp för 1,5 mnkr på beställning av Norrmalms stadsdelsförvaltning. Ett konstverk tillkommer i parken för ca 1,2 mnkr inom ramen för stadens policy för konst i exploateringsområden.

Det är främst ovan nämnda omständigheter som medfört ökade utgifter för kontoret. Åtgärderna har även medfört ökade inkomster i form av ersättningar från byggherrar, ledningsbolag och Norrmalms stadsdelsförvaltning.

Återstående arbeten

Enligt detaljplanen ska Hälsobrunnsgatan mellan Torsgränd och Tegnérgatan anslutas till Barnhusbron genom en ny utfart, detta för att öppna upp området och göra det tillgängligt från övriga staden. Åtgärden innebär upprustning av gatan, utbyte av eller förstärkning av stödmurar längs gatan samt anläggande av en broförbindelse till Barnhusbron. Projekteringen är klar och upphandling av entreprenaden förbereds till sista kvartalet 2010. Arbetet beräknas ta 18 månader med början 2011 och avslut sommaren 2012

Utförandet av broanslutningen har varit svårt att projektera beroende främst på en komplicerad berggrund. Vidare har gatans stödmurar visat sig vara i sämre skick än förväntat. Projekteringen har tagit lång tid och har delvis fått göras om och har därför blivit dyr, drygt 6 mnkr. En slutlig kalkyl för arbetena har kunnat tas fram först 2010. Den visar en ökad utgift med drygt 40 mnkr till ca 68 mnkr.

En kompletterande förstärkning av en av stödmurarna begärs av trafikkontoret. Beräknad utgift om ca 6 mnkr är inkluderad i utgiften ovan på 68 mnkr. Trafikkontoret bidrar med 3 mnkr inom sin budget för 2010 då det innebär en besparing att åtgärda stödmuren i samband med entreprenaden. Projektet bekostar resterande 3 mnkr

I en entreprenad under 2011 ska park anläggas i allmän platsmark väster om kv Brunnsläkaren (Sven Harrys museum) intill Vasaparken. Öster om museet iordningställs en torgyta. Utgiften för detta beräknas till ca 8 mnkr.

Risker och osäkerhetsfaktorer

Osäkerheten i projektet i detta sena skede är främst av ekonomisk natur med utgifter utöver tidigare genomförandebeslut. Om inte kompletterande medel av olika skäl kan tillföras projektet kan inte Hälsobrunnsgatans entreprenad genomföras nu. Enligt lagakraftvunnen detaljplan ska broanslutningen utföras.

Entreprenaden är komplicerad och ett antal risker har identifierats i en omfattande riskinventering. Risker inom logistik (transporter, samordning), geoteknik (sättnings- och rasrisker), brand, ledningar, närboende har inventerats med avseende på tid, kostnad, miljö och arbetsmiljö, påverkan på tredje man, förtroende samt samhällsviktig infrastruktur. För åtgärderna sprängning, pålning och schaktning upphandlas en riskanalys där besiktningar och vibrationsmätningar görs i byggnader innan, under och efter entreprenaden. I förfrågningsunderlaget (teknisk beskrivning, ritningar m m) beskrivs hur entreprenören ska hantera risker och säkerställa att olika moment ska utföras. Risker hanteras inom arbetsmiljöansvar. Kontoret avser att teckna en byggherransvarsförsäkring för entreprenaden.

Ekonomi

Kontoret redovisar de ekonomiska förutsättningarna för kvarvarande delar av projektet utifrån en reviderad nuvärdeskalkyl samt budgetkonsekvenser för projektet.

De sammanlagda utgifterna beräknas till ca 344 mnkr, varav 230 mnkr är utgifter före år 2010, d.v.s redan nedlagda utgifter. Utgifterna avser främst förvärv av mark, gatu- och ledningsentreprenad, finplanering samt upprustning av Sabbatsbergsparken.

Investeringsinkomsterna beräknas till ca 40 mnkr varav före 2010 ca 31 mnkr. De inkomster som projektet medfört hittills är främst ersättning från byggherrar för mark- och sprängningsarbeten, ersättning från de ledningsdragande bolagen för ledningsschakt samt gatukostnadsersättningar. Därutöver har projektet fått inkomster från markförsäljning, 86,4 mnkr, samt en årlig intäkt från tomträttsavgälder om ca 4 mnkr.

Investeringsanalys enligt nuvärdesmetoden.

En investeringsanalys enligt nuvärdesmetoden beaktar endast framtida ekonomiska konsekvenser både på investerings och på driftssidan. I denna redovisning, i ett sent skede av projektet, tas även hänsyn till redan nedlagda utgifter/kostnader och inkomster/intäkter för att få en relevant jämförelse med genomförandebeslutet. Kalkylen i bilaga 1 redovisar ett nettonuvärde om - 96 mnkr eller 209 000 kr/ekvivalent lgh. I nuvärdeskalkylen som togs fram till genomförandebeslutet 2006 uppgick nettonuvärdet till -111 mnkr motsvarande 207 000 kr per ekvivalent lgh. Det verkliga antalet nybyggda lägenheter är 460 st.

Budgetkonsekvenser - Finansiering

Investeringsutgifterna för genomförandet beräknas till avrundat 344 mnkr och investeringsinkomsterna till avrundat 40 mnkr i löpande prisnivå. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

	Ack t.o.m. 2009	2010	2011	2012	2013	Senare	Totalt
Mnkr							
Utgifter (-)	230,4	21,8	73,0	18,7	-	-	343,9
Inkomster (exkl. försäljning)	31,2	8,0	0,5	-	-	-	39,7
Nettoutgift (-) /-inkomst	-199,2	-13,8	-72,5	-18,7	-	-	-304,2
Försäljningsinkomst	86,4	-	-	-	-	-	86,4

I genomförandebeslutet 2006 uppgick investeringsutgifterna till 270 mnkr varav markförvärv ca 80 mnkr samt inkomster om 18 mnkr. Utöver detta fick staden inkomster för markförsäljning om 89 mnkr.

Slutsats ekonomi

Vid jämförelse med det genomförandebeslut som togs i november 2006, har nettoutgiften i projektet ökat från 252 till 304 mnkr, en ökning med 52 mnkr eller ca 20 %. Samtidigt har investeringsinkomsterna ökat från 18 till ca 40 mnkr och tomträttsavgälderna mer än fördubblats, vilket gör att nuvärdet ändå förbättras mot tidigare kalkyl. Nettonuvärdet, som är negativt nu liksom tidigare, bedömdes i genomförandebeslutet vara godtagbart vid jämförelse med genomsnittet för exploatering inom staden, särskilt med hänsyn till de omfattande gatu- och parkentreprenader som ingår i genomförandet och som inte genererar några inkomster för staden.

Stadens utgifter/inkomster för exploatering bedöms kunna finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget för år 2010 medan behov av medel och inriktning för åren 2011-2012 får beaktas i nämndens kommande budgetarbete.

Plan för uppföljning

Projektet kommer under den kvarvarande projekttiden att följas upp i samband med den normala ekonomirapporteringen och Flerårsprogram, Verksamhetsplan, Verksamhetsberättelse samt i samband med slutredovisning.

Exploateringskontorets synpunkter

Genomförandet av lagakraftvunnen detaljplan förutsätter att Hälsobrunnsgatan ansluts till Barnhusbron under detaljplanens genomförandetid till juni 2016. Utgifterna för gatuentreprenaden har ökat kraftigt och därmed krävs att ytterligare medel tillförs projektet. Kontoret anser dock att utgiftshöjningen är motiverad och att arbetena med ombyggnad av Hälsobrunnsgatan bör genomföras med början 2011 enligt redovisad tidplan mot bakgrund av:

1. att anläggningsentreprenader för närvarande bedöms ha ett gynnsamt kostnadsläge.
2. en idag befintlig organisation för genomförande av projektet
3. att en omfattande och aktuell projektering har gjorts och förfrågningsunderlag finns framtaget.
4. ett färdigställande så snart som möjligt skulle minska påfrestningen på omkringboende och de nyinflyttade i området.



Kontoret föreslår därför att nämnden godkänner reviderade investeringsutgifter om 344 mnkr samt investeringsinkomster om 40 mnkr för Sabbatsbergsprojektet och överlämnar ärendet till kommunfullmäktige för godkännande.

Slut