



Kontaktperson

Anna Haraldsson

Ytterstad

Telefon: 08-508 271 27

anna.haraldsson@expl.stockholm.se

Till

Exploateringsnämnden 2007-02-15

Tomas Victorin

Ytterstad

Telefon: 08-508 270 80

tomas.victorin@expl.stockholm.se

## Utbyggnad av Annedal. Genomförandebeslut.

### Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden godkänner för sin del genomförandet av utbyggnaden av Annedal omfattande investeringsutgifter om 420 mnkr samt föreslår att kommunfullmäktige godkänner genomförandet och ger exploateringsnämnden, genom exploateringskontoret, i uppdrag att genomföra projektet.
2. Exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att träffa överenskommelse om exploatering mellan exploateringsnämnden och de bolag som erhållit markanvisning i Annedal enligt vad som anges i kontorets tjänsteutlåtande.

Krister Schultz

Gunnar Jensen

### Sammanfattning

Annedal - tidigare benämnt Baltic - ligger i stadsdelen Mariehäll, vid Stockholms Stads gräns mot Sundbyberg. Stockholms översiktsplan från 1999 pekar ut Mariehäll-Brommafältet-Ulvsunda som ett av tolv stadsutvecklingsområden. I dag är området upplåtet för diverse verksamheter bl.a. stenkross, kompostering, bilskrot m.m. I stadsförnyelseprocessen som nu är på gång omvandlas detta verksamhetsområde till ett attraktivt bostadsområde med ca 1850 nya bostäder, fördelade på 19 byggherrar. Inom området tillkommer även en ny skola samt ett flertal förskolor.

Annedals utbyggnad kräver att staden bygger ut den tekniska infrastrukturen i ett tidigt skede för att förbereda för kommande bostadsproduktion. Nya lokalgator skall byggas, två nya parker anläggas, Bällstaån skall breddas och en ny strandpromenad anläggas. Befintliga verksamheter inom området

---

Bilaga 1: Utdrag från Agresso.

Bilaga 2: Detalplaner

börjar avvecklas under andra kvartalet 2007. En betydande del av marken inom Annedal blir då tillgänglig för staden. Arbeten som marksanering, ledningsflytt m.m. kommer då att påbörjas för att möjliggöra utbyggnad av gator och parker. Första byggstart för bostäder är beräknad till 1 kv. 2009. Hela Annedal beräknas vara färdigbyggt 2013.

Investeringsutgifterna för hela Annedal beräknas bli 420 mnkr, i löpande prisnivå (motsvarar 365 mnkr i dagens pris) och inkomsterna, som i huvudsak utgörs av avgäldsunderlag beräknas uppgå till 396 mnkr. Enligt exploateringskalkylen bedöms Annedal ge ett mindre överskott till staden om 15 tkr/ekvivalent lägenhet. Investeringsanalysen enligt nuvärdesmetoden redovisar ett negativt nettonuvärde på 24 tkr/ekvivalent lägenhet. Det negativa nettonuvärdet per ekvivalent lägenhet beror på att staden har tunga investeringar tidigt i projektet medan inkomsterna ligger i ett senare skede.

## Bakgrund

### *Stadsdelen Mariehäll*

Annedal – tidigare benämnt Baltic - ingår i stadsdelen Mariehäll. I Stockholms översiktsplan från 1999 är Mariehäll-Brommafältet-Ulvsunda ett av tolv stadsutvecklingsområden. Översiktsplanens intention är att Mariehäll och Balticområdet ska bebyggas med såväl bostäder som arbetsplatser. I Annedalsprojektet ingår numera också de av Skanska förvärvade fastigheterna Linaberg 11 och 20.



*Bild 1. Översiktsbild av Mariehäll med Annedal samt annan planerad samt befintlig bebyggelse i Mariehäll.*

Mariehäll ligger i Stockholms utkant, men nära Sundbybergs centrum. Det är omgivet av trafikerade vägar och stora glest bebyggda ytor som Bromma flygplats och Solvalla travbana. Det har också en lång strand mot Bällstavi-

ken och Bällstaån. En översikt över Mariehäll, med Annedal inritat kan ses i bild 1. Gällande detaljplaner för planområdet är Pl 5681A, 4071 och 2345A som anger industri-, trafik- och parkeringsändamål.

Annedal är idag upplåtet för diverse verksamheter bl.a. stenkross, kompostering, bilskrot m.m. Inom området ligger också industrifastigheten Baltic 8.

### **Utveckling och förnyelse**

Ett omfattande programarbete för att utveckla Mariehäll genomfördes i början av 1980-talet. Då konstaterades bl.a. att området hade förhållandevis lite parkmark och att Bällstavägen med sin intensiva genomfartstrafik delade stadsdelen och utgjorde hinder för ny bostadsbebyggelse. Mariehäll har där- efter kompletterats med bl.a. radhus och mindre flerbostadshus.

Bällstavägen har inte kunnat stängas eller avlastas, men den har byggts om med mittremsa m.m. De nya bostadshusen längs vägen har fått byggas med hänsynstagande till bullerstörningarna. Kvarteret Minnet, Hingsten och Fredsfors söder om Bällstavägen inrymmer ca 250 nya lägenheter. Flera andra projekt längs Bällstavägen diskuteras f.n. t ex kv. Enigheten och Margretero.

### **Beskrivning av Annedal**

För Annedal anordnades 2003 en inbjuden arkitekttävling. Segrare blev Erskine Tovatt Arkitekter (numera Tovatt Architects and Planners).

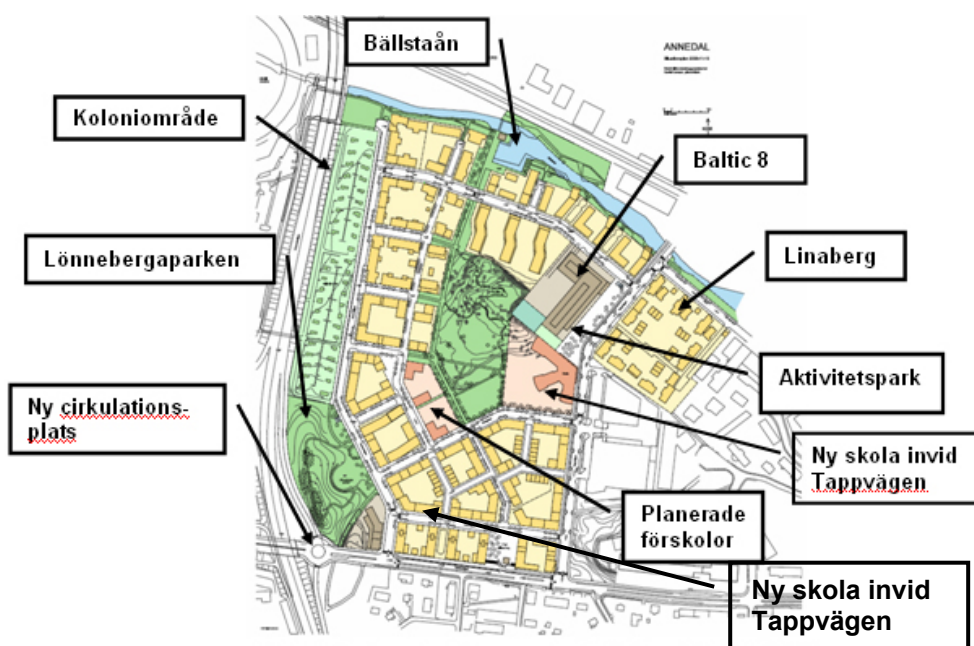


Bild 2. Situationsplan från november 2006. Annedal i Mariehäll.

Tävlingsförslaget ligger till stor del som grund för nuvarande situationsplan, bild 2. Kring en central park grupperas en stadsmässig bebyggelse med en enkel och tydlig trafiklösning samt med tydliga gång- och cykelvägar.

### **Ett område för barn och barnfamiljer**

Stadsbyggnadsnämnden har uttalat att områdets gator och kvarter skulle namnges efter Astrid Lindgrens värld. Samtidigt framhölls att detta innebar en förpliktelse att göra området särskilt bra för barn och barnfamiljer. Detta är en idé som anammats av alla inblandade i projektet, planerare och byggherrar, som en mycket kraftfull, bärande projektidé. Detaljplanerna har nu namn som kv. Saltkråkan, kv. Mattisborgen, kv. Lönneberga m.fl.

### **Trafik och parker**

För att den nya stadsdelen skall fungera krävs ett nästan helt nytt gatusystem samt utbyggnad av parker och torg på stadens mark. En helt ny park planeras, *Lönnebergaparken*. Den läggs ovanför dagens befintliga trafikplats i områdets sydvästra hörn.

Bakgrunden är att skapa en kuperad park där en del av massaöverskottet kan tas om hand och som dessutom skyddar stadsdelen för buller från Ulvsundavägen. Då den befintliga trafikplatsen försvinner föreslås två nya ramper som leds från och till Ulvsundavägen från en ny liten rondell på östra sidan av Ulvsundavägen. Området matas via två tillfartsgator från Bällstavägen och en ny huvudinfart från Bällstavägen föreslås. Det är ännu inte slutgiltigt fastlagt vilka gator som blir allmän plats inom utbyggnadsområdet. De nya gator som eventuellt blir allmänplats har markerats med lila, se bild 3.



Bild 3. Ny gatustruktur i markerat i lila.

*Gång- och cykeltrafik* längs Ulvsundavägen är i dag inte möjlig längs Annedal eller över Bällstaån och järnvägen. I projektet har framtagits ett förslag till en ny gång- och cykelbana längs Ulvsundavägens östra sida längs det nedlagda industrispåret, med planskild passage under Bällstavägen. Därefter på dagens vägren genom att vägmitt flyttas något österut och de överstora körfälten inskränks något. Förslaget möjliggör gång- och cykelbana mellan Karlsbodavägen och Sundbybergskopplet. Hela sträckningen kan inte rimligen finansieras inom Annedalsprojektet utan samfinansiering diskuteras med trafikkontoret.

Norr om skolan planeras en *aktivitetspark*, se bild 2, främst för unga med utrymme för t.ex. boule, streetbasket, beachvolley och skateboard o.s.v. En breddning av ån och utbyggnad av en parkremsa längs stranden skapar en attraktiv *strandpark och strandpromenad* som på sikt ska förbindas med andra strandpromenader längs med Bällstaån och Bällstaviken.

### **Kollektivtrafik**

Annedals gatunät anpassas efter en framtida busslinje. Den planerade tvärsårvägen berör Mariehäll dels med linjen mot Sundbyberg och Solna, med hållplats ca 800 m från Annedal, dels med Kistagrenen som föreslagits gå väster om Ulvsundavägen förbi Annedal. Ett par busslinjer trafikerar Bällstavägen vid Annedal. Till Sundbybergs centrum, med t-bana, pendel- och fjärrtåg är det ca 1,2 km.

#### **Idrott**

Mariehälls bollplan i naturgräs försvinner. Som kompensation har en överenskommelse med idrottsförvaltningen växt fram att medlen härför, som uppförs på idrottsförvaltningens budget, används till Grimsta IP.

En ny idrottshall föreslås inom fastigheten Baltic 8. Denna byggs i så fall av fastighetsägaren och hyrs av idrottsförvaltningen, och belastar inte den kommunala investeringsbudgeten. Självfallet är avsikten att den kan nyttjas av skolan. I parken vid Tappvägen, norr om skolan, planeras för en aktivitetspark. En motions slinga kan dras genom området.

#### **Skola och förskolor**

Investeringar i skola och förskola görs av SISAB. En ny skola planeras för ca 550 barn i åk 0-5 liksom ett stort antal förskoleavdelningar. Ett alternativt förslag som diskuteras är att förlägga skolan i och i direkt anslutning till kontors- och industrifastigheten Baltic 8. Där kan även inrymmas verksamheter som mödra- och barnavårdscentraler, folktandvård och vårdcentraler m.m.

#### **Bällstaån och miljödömdom för vattenverksamhet**

I Annedals utveckling ingår att göra Bällstaån som löper utmed Annedal till ett attraktivt rekreations- och promenadstråk. De planerade åtgärderna i ån är delvis att bredda samt fördjupa den. För detta krävs att staden ansöker om miljödömdom för vattenverksamhet. Under 2006 har arbete med att upprätta en miljökonsekvensbeskrivning och en teknisk beskrivning bedrivits och ett antal samråd har hållits med såväl enskilda sakägare som med allmänheten. Tillståndsansökan beräknas skickas in under 1 kv. 2007. Beslut beräknas från miljödömdomstolen under fjärde kvartalet 2007.

#### **Överenskommelser om exploatering**

Överenskommelse om exploatering kommer löpande att tas fram med byggherrarna under 2007. Överenskommelserna kommer att följa den mall kon托ret använder för denna typ av projekt. Marken kommer, enligt tidigare beslut i marknämnden, att upplåtas med tomträtt.

#### **Tidigare beslut**

##### *Stadsbyggnadsnämnden*

Den 27 april 2006 beslutade stadsbyggnadsnämnden att godkänna redovisningen av programsamrådet för Annedal. Beslutet innebar att Annedal delades upp i sammanlagt sju detaljplaner. Under våren 2006 beslutade

stadsbyggnadsnämnden vidare att Annedal även skulle omfatta del av det intilliggande kvarteret Linaberg vilket innebar ett tillskott av ca 250 lägenheter till Annedal. Annedal omfattar nu totalt ca 1850 lägenheter.

#### *Marknämnden*

Marknämnden behandlade programsamrådsremissen, med ett utvecklat tävlingsförslag, 23 juni 2005. Samtidigt markanvisades 24 lotter till 19 olika byggherrar.

#### *Kommande beslut i EN*

Kontoret har av stadsbyggnadsnämnden fått översänt tre planremisser rörande Annedal, gällande kv. Linaberg, kv. Mattisborgen samt kv. Saltkråkan. Remissen avseende kv. Linaberg behandlas i exploateringsnämnden i januari 2007 medan remisserna för kv. Mattisborgen samt kv. Saltkråkan avses tas upp i exploateringsnämnden i mars/april. I samband med resterande planremisser kommer kontoret att skriva lägesredovisningar avseende genomförande och ekonomi för utbyggnaden.

### **Genomförande och tidplan**

Annedals investeringsutgifter överstiger 50 mnkr och kräver kommunfullmäktiges godkännande av genomförandebeslutet. Vid sidan av föroreningsproblematiken är ett stort massöverskott för handen och grundförhållandena är delvis mycket dåliga. Kontoret avser samordna markarbeten för park-, gatu- och kvartersmark så att markrening, markförstärkning, schakt för hus och ledningar samt massbalansering så långt som möjligt sker i sammanhållna entreprenader. Staden, planerar i samarbete med byggherrarna, bygga ut Annedal med en stationär sopsugsanläggning. Staden avser sedan att debitera kostnaderna för anläggningen på intressenterna.

<b>Detaljplaneläget</b>	<b>Laga kraft (beräknad)</b>
- Linaberg	kv. 2 2007
- Lönnebergaparken	kv. 4 2007
- Mattisborgen	kv. 4 2007
- Saltkråkan	kv. 4 2007
- Lönneberga	kv. 3 2008
- Konfusenbo	kv. 1 2009
- Guldtuppen	kv. 1 2009

Detaljplanerna beräknas vinna laga kraft enligt tabellen. För att möjliggöra byggstart av bostäder inom kv. Mattisborgen och kv. Saltkråkan 1:a kv. 2009 krävs att arbeten som marksanering, viss utbyggnad av gator och markstabilisering måste utföras innan planerna vinner laga kraft. En bild över detaljplanerna kan ses i bilaga 2.

<b>Tidplan genomförande</b>	<b>Beräknad start</b>
- Marksanering m.m.	kv. 1 2007
- Markstabilisering Bällstaån	kv. 1 2008
- Schakt/sanering Bällstaån	kv. 1 2009
- Cirkulationsplats samt av-/påfartsramp Ulvsundaleden	kv. 1 2008
- Byggnation stödmur/Flytt vattenledning Kolonivägen m.m.	kv. 2 2008
- Möjlig första husbyggnation (kv Mattisborgen/Saltkråkan)	kv. 1 2009

## Ekonomi

Kontoret redovisar här de ekonomiska förutsättningarna för projektet utifrån en exploateringskalkyl samt vilka budgetkonsekvenser projektet medför. Dessutom redovisas en investeringsanalys enligt nuvärdesmetoden (en nuvärdeskalkyl).<sup>1</sup>

### Resultat av exploateringskalkylen

#### Exploateringskalkyl, prisnivå 2006

Utgifter (-)	(mnkr)
Projektering, utredning m.m.	- 70
Iordningställande av mark	- 108
Anläggningsarbeten	- 131
Övrigt	- 55
<b>Summa utgifter</b>	<b>365</b>
Inkomster	
Avgäldsunderlag inkl. viss markförsäljning	396
<b>Summa inkomster</b>	<b>396</b>
Sammanställning	(tkr)
Resultat per ekvivalent lägenhet	15
Markanläggningsutgift per ekvivalent lägenhet	86
Exploateringsgrad	1,20

De sammanlagda utgifterna beräknas bli cirka 365 mnkr i fast prisnivå (2006), varav 11 mnkr är utgifter före år 2007, d.v.s. redan nedlagda utgifter. Stadens utgifter gäller i huvudsak marksanering, utbyggnad av teknisk infrastruktur som gator och parker, ledningsflytt samt breddning av Bällstaån om totalt ca 365 mnkr. Marken kommer, enligt tidigare beslut i marknämnden, att upplåtas med tomträtt. Inkomsterna, i form av avgäldsunderlag tillsammans med viss markförsäljning, beräknas bli ca 396 mnkr. Kontoret bedömer att projektet ger ett mindre överskott till staden på 15 tkr per lägenhet enligt exploateringskalkylen.

### Resultat av investeringsanalysen enligt nuvärdesmetoden

Investeringsanalysen enligt nuvärdesmetoden beaktar de ekonomiska konsekvenserna på både investerings- och driftsidan. Investeringsanalysen enligt nuvärdesmetoden (se bilaga 1) redovisar ett negativt nettonuvärde på 24 tkr/ekvivalent lägenhet. Det negativa nettonuvärdet per ekvivalent lägenhet beror på att staden har tunga investeringar tidigt i projektet medan inkomsterna ligger i ett senare skede.

### Budgetkonsekvenser

Investeringsutgifterna för genomförandet beräknas bli ca 420 mnkr och investeringsinkomsterna ca 396 mnkr i löpande prisnivå. Tabellen på nästa sida visar hur investeringsutgifterna beräknas att fördelas över åren.

Mnkr	Ack t.o.m. 2006	2007	2008	2009	2010	Senare	Totalt
Utgifter (-)	- 3,5	- 83	- 105	- 74	- 45	- 109	- 420
Inkomster (exkl. försäljning)							
Nettoutgift (-) /-inkomst	- 3,5	- 83	- 105	- 74	- 45	- 109	- 420
Försäljningsinkomst							

Kontoret bedömer att stadens utgifter för exploateringen kan inrymmas i exploateringsnämndens investeringsbudget för år 2007 och förslaget till budget och inriktning för år 2007- 2009. Medel därutöver ska beaktas i nämndens kommande budgetarbete.

### **Driftbudget**

Kontorets bedömning av hur projektet påverkar stadens och nämndens resultat specificeras i resultatanalysen i bilaga 1. Driftkostnaderna för trafik- och renhållningsnämnden samt Bromma stadsdelsnämnd beräknas till ca 3 mnkr per år. Underhållskostnaderna beräknas uppgå till ca 1 mnkr per år. Kapitalkostnaderna för exploateringsnämnden beräknas till ca 24,8 mnkr/tkr det första året. De minskar därefter genom avskrivningar.

### **Slutsats-ekonomi**

Enligt exploateringskalkylen bedöms Annedal ge ett mindre överskott till staden om 15 tkr/ekvivalent lägenhet. Investeringsanalysen enligt nuvärdesmetoden redovisar ett negativt nettonuvärde på 24 tkr/ekvivalent lägenhet. Det negativa nettonuvärdet per ekvivalent lägenhet beror på att staden har tunga investeringar tidigt i projektet medan inkomsterna ligger i ett senare skede. De tidiga arbetena med marksanering, markstabilisering, utbyggnad av gator och parker är nödvändiga för att förbereda marken för bostadsbyggnad. Resultatet ligger i nivå med beräknade nuvärden för liknande projekt i staden.

### **Risker och osäkerhetsfaktorer**

Utbyggnaden av Annedal är förenat med ett flertal risker och osäkerhetsfaktorer såväl gällande tekniska frågor som ekonomi. Problematik med hittills okända föroreningar, geotekniska problem, svängningar i marknaden m.m. kan medföra såväl ökade investeringsutgifter som förskjutningar i tidplanen vilka kan komma att påverka projektets totala ekonomi. I takt med att utbyggnaden av Annedal startar kommer osäkerheten kring vissa frågor gradvis minska. För att bostadsbebyggelse ska vara möjlig måste en omfattande marksanering göras. Såväl föroreningarna som geoteknik utgör både en ekonomisk och tidsmässig risk för genomförandet. Under senhösten 2006 upptäcktes höga halter av vinylklorid vid Tappvägen – Annedalsvägen, säkerligen beroende på tidigare utsläpp av tri från verksamheter i grannskapet. Hur dessa ska åtgärdas är f.n. inte klart. Projektet har beviljats medel från miljömiljarden för marksanering, främst för de delar som innefattar utvecklingsarbete.



## Konsekvenser av projektet

### ***Tidig miljöbedömning***

Annedalsområdet har en besvärande markföroreningsproblematik. Det är ett gammalt industriområde där det bl.a. funnits ett kabelverk och en batterifabrik. Markföroreningarna har analyserats noggrant men överraskningar kan återstå. Fyllnadsjorden i området innehåller höga eller t o m mycket höga metallhalter, bl.a. av koppar, bly och zink medan alifater, PAH och PCB bara finns i låga halter. I Ballstaans bottenlam finns kvicksilver. Muddermassor från ån har också deponerats i området. I ån finns också alifater och zink.

### ***Kompensation för ianspråktagen grönyta***

Då Annedal byggs på redan exploaterad mark som idag utgörs av främst industrimark behövs inte någon grönkompensation. Projektet kommer att tillföra området grönytor och miljökvaliteter som tidigare inte funnits.

### ***Tillgänglighet***

Området utformas så att bostäder samt centrala punkter som parker och strandpromenad blir tillgängliga och användbara för alla.

### ***Måluppfyllelse***

Projektet stämmer med kontorets verksamhetsplan att intensifiera bostadsbyggandet i Stockholm.

### ***Näringsliv och jobb i regionen***

Kontoret bedömer att projektet har en positiv påverkan på näringslivet i regionen dels genom de arbetstillfällena som skapas under utbyggnadstiden, dels genom att möjliggöra ytterligare inflyttning av arbetskraft i regionen.

### ***Påverkan på barn***

Annedal planeras med särskild omsorg om barns utomhusmiljö. Målet är att åstadkomma en stimulerande och säker livsmiljö för barn i alla åldrar. Annedals grundförutsättningar med parker och vatten medger en mycket spännande miljö för barn. Annedal innebär ett stort tillskott av barn i Mariehäll och i Annedal byggs en ny skola, ett flertal nya förskolor, ny idrottshall samt en aktivitetspark.

## Plan för uppföljning

Projektet kommer i huvudsak att följas upp i den normala ekonomirapporteringen, flerårsprogram, verksamhetsplan, verksamhetsberättelser m.m. Eventuella avvikelser kommer att analyseras och kommenteras i en separat bilaga.

## Exploateringskontorets synpunkter

Stadsutvecklingsområdet Annedal följer stadens mål om att nya bostäder skall tillkomma på redan exploaterad mark. Det gamla industriområdet omvandlas till ett nytt bostadsområde om ca 1850 bostäder, två nya parker samt en å-park med tillhörande strandpromenad. Inom området tillkommer även en ny modern skola samt ett flertal förskolor till stadsdelen Mariehäll. I och med utbyggnaden av Annedal knyts Sundbyberg och Stockholm ihop av ett nytt vackert bostadsområde istället för dagens industriområde. Utbyggnaden

av parker ger, det idag ganska parkfattiga Mariehäll, två nya parker för rekreation och fritid.

Enligt exploateringskalkylen ger inkomster minus utgifter ett netto om ca - 31 mnkr, vilket motsvarar ett överskott om ca 15 tkr/ekvivalent lägenhet. Enligt nuvärdeskalkylen i löpande prisnivå, som omfattar stadens investeringsutgifter fr.o.m. 2006 för totalt ca 420 mnkr, uppgår nettonuvärdet för denna investering till - 44 mnkr, vilket motsvarar ett negativt värde om ca 24 tkr/ekvivalent lägenhet. Resultatet ligger i nivå med beräknade nuvärden för liknande projekt i staden.

Kontoret föreslår att exploateringsnämnden för sin del godkänner genomförandet av utbyggnaden av Annedal samt föreslår att kommunfullmäktiges godkänner genomförandet och ger exploateringsnämnden, genom exploateringskontoret, i uppdrag att genomföra projektet.

Kontoret föreslår vidare att exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att träffa överenskommelse om exploatering mellan exploateringsnämnden och de bolag som erhållit markanvisning i Annedal enligt vad som anges i kontorets tjänsteutlåtande.

## SLUT

---

<sup>i</sup> Den 26 oktober 2005 tog kommunstyrelsens beslut om reviderade investeringsregler. (Dnr 319-2464/2005). Beslutet innebär att stadens investeringar ska analyseras med en nuvärdeskalkyl.

Tidigare har en exploateringskalkyl varit den metod som använts för att göra en bedömning om projektet genererar ett positivt eller negativt resultat för staden. Under övergången till den nya metoden kommer resultaten av både en exploateringskalkyl och en nuvärdeskalkyl att redovisas för att projektet ska kunna jämföras med tidigare genomförda investeringsprojekt.

De båda metoderna skiljer sig åt och ger därmed olika resultat. Exploateringskalkylen redovisar resultatet av projektets bedömda totala utgifter och inkomster räknade i innevarande års prisnivå medan investeringsanalysen enligt nuvärdesmetoden enbart tar hänsyn till de investeringar, driftskostnader och intäkter som kommer efter beslutet, i löpande prisnivå.