



Anna Haraldsson
Avdelningen för projektutveckling
Telefon: 08-508 271 27
anna.haraldsson@expl.stockholm.se

Till
Exploateringsnämnden 2011-06-16

Reviderat genomförandebeslut för exploatering inom Annedal i Mariehäll

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden godkänner för sin del reviderat genomförandebeslut för exploatering inom Annedal i Mariehäll omfattande en ökning av projektets nettoutgift med 152 mnkr innebärande investeringsutgifter om 660 mnkr och investeringsinkomster om 88 mnkr och ger kontoret i uppdrag att genomföra projektet.
2. Exploateringsnämnden överlämnar beslutet till kommunfullmäktige för godkännande.

Krister Schultz

Gunnar Jensen

Kristin Eklund



Sammanfattning

Kommunfullmäktige tog i maj 2007 beslut om exploatering i Annedal för nybyggnad av 1 850 bostäder, byggnation av tillhörande infrastruktur dvs. marksanering, byggnation av parker samt ett nytt gatu- och ledningsnät m.m. Investeringsutgifterna uppgick till 420 mnkr. Nettonuvärdet bedömdes till -70 mnkr motsvarande -38 000 kr per ekvivalent lägenhet och en nettoexploateringsutgift om 227 000 kr per ekvivalent lägenhet.

Projektet har dock blivit dyrare än beräknat. Enligt den senaste kalkylen uppskattas den totala investeringsutgiften för Annedal, till ca 660 mnkr. Nedlagd investeringsutgift uppgår till ca 370 mnkr per den 31 dec 2010. Utgiften förväntas således öka med ca 224 mnkr utöver beslutad budget. Utgiftsökningen beror på ett flertal faktorer. Sammanfattningsvis kan sägas att den kalkyl som genomförandebeslutet baserades på, vid tillfälle för upprättande, innehöll ett antal osäkra parametrar. Bland annat baserades beslutet på att en stor del av gatorna inom Annedal skulle bli kvartersmark. Stadsbyggnadsnämnden beslutade dock att gatorna, förutom tre mindre återvändsgator, skulle planläggas som allmänna gator, vilket har lett till ökade utgifter. Även utförda entreprenader har fördyrats på grund av förskjutningar av tidplanen i tidigt skede, komplicerad logistik, ökad mängd förorenade massor samt tillkommande, oförutsedda arbeten.

De ökade investeringsutgifterna avser att täcka de ännu ej påbörjade entreprenaderna såsom projektets tre finplaneringsentreprenader inkl parker och två torg, en bullerskärmstreprenad, upprustning av befintligt parkstråk samt ombyggnation av delar av Bällstavägen, administration m.m. Samtidigt som investeringsutgifterna stigit har också investeringsinkomsterna ökat, dels på grund av ersättningar från byggherrar och ledningsdragande bolag vilket bedöms till ca 88 mnkr, dels genom försäljningsinkomster om 16 mnkr och ytterligare ca 55 mnkr beräknas erhållas för framtida markförsäljning samt ett friköp av en tomträtt. Nettoutgiften beräknas bli ca 152 mnkr eller 36 % högre än i genomförandebeslutet. Trots denna ökning har nettonuvärdet förbättrats på grund av att antalet lägenheter inom Annedal har ökat, vilket gör att nuvärdet ändå förbättras mot tidigare kalkyl. Beräkningar visar att nettonuvärdet med hänsyn tagen till tidigare nedlagda utgifter förbättras något jämfört med genomförandebeslutet till - 37 mnkr eller - 13 tkr per ekvivalent lägenhet och nettoexploateringsutgiften till 202 350 kr per ekvivalent lägenhet. Projektets täckningsgrad inkl. nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 97 %.

Kontoret föreslår att nämnden godkänner ett reviderat genomförandebeslut och överlämnar beslutet till kommunfullmäktige för godkännande.

Bakgrund

Annedal i Mariehäll är ett ca 30 ha stort sammanhållet område vid kommungränsen mot Sundbyberg. Området har naturvärden som en ekbacke, koloniområde och strandmark utmed Bällstaån, men området är även bullerstört och till viss del markförorenat. Stadsdelen Mariehäll genomgår för närvarande en omvandling från att vara ett arbets- och bostadsområde i Stockholms utkant till att bli en del av stadens och regionens utvidgade kärna. Idag är exploateringsstrycket för bostäder stort i stadsdelen, vilket drivs på av de två planerade tvärbanelinjerna mot Solna respektive Kista som båda kommer att trafikera stadsdelen och där Solnagrenen planeras att öppnas under 2013. Det enskilt största stadsutvecklingsområdet i stadsdelen är Annedal där omkring 2 600 lägenheter avses byggas, varav drygt 2 050 lägenheter på stadens mark.



Bild 1 - Illustration Annedal

År 2003 anordnades en inbjuden arkitekttävling för Annedals struktur. Segrare blev Erskine Tovatt Arkitekter (numera Tovatt Architects and Planners).



Tävlingsförslaget ligger till stor del som grund för nuvarande situationsplan och de detaljplaner som tagits fram. Huvudtanken i tävlingsförslaget är att en central park omgärdas av en stadsmässig bebyggelse med en enkel och tydlig trafiklösning samt med tydliga gång- och cykelvägar.

I Annedal ingår numer även de av Skanska förvärvade fastigheterna Linaberg 11 och 20, den av Stockholmshem förvärvade fastigheten Linaberg 19 samt fastigheten Linaberg 15 som är upplåten med tomträtt till Bro i Linaberg AB som avses friköpas av tomträttshavaren. Alla ovan nämnda fastigheter planeras omvandlas från industri/kontor till bostäder.

Annedal markanvisades under åren 2003-2005 till 20 byggherrar. Sju detaljplaner har hittills vunnit laga kraft, varav sex avser nya bostäder om ca 2 100 lägenheter. Den åttonde, detaljplanen, Dp 2009-18636-54, omfattande ca 470 lägenheter inom kv. Linaberg 19 m.m. avses att ställas ut under sommaren 2011 och ett antagande i stadsbyggnadsnämnden beräknas till september 2011.

Tidigare beslut

Nedan redovisas redan fattade beslut för projektet.

Ärende	Nämnd	Datum
Lägesredovisning av projektet Baltic i Mariehäll, samt markreservationer	GFN	2003-03-02
Anmälan av juryns beslut avseende inbjuden arkitekttävling för kv. Baltic m.m. i Mariehäll och markreservationer	GFN	2003-11-25
Programsamråd samt markanvisningar för bostäder inom programområdet Annedal i stadsdelen Mariehäll (inriktningsbeslut)	MN	2005-06-23

Planremisser

- Kv Linaberg m.m	ExpIN	2007-01-25
- Mattisborgen och dåvarande Saltkråkan	ExpIN	2007-02-15
- Lönnebergaparken (delegation)	ExpIN	2007-04-02



- Kv. Baltic m.m. ExplN 2007-12-13
- Exploaterings- samt köpeavtal kv Linaberg 11 och 20 m.m. ExplN 2008-06-12
- Kv. Tappen och Fålen m.m. (delegation) ExplN 2009-11-01
- Kv Linaberg 19 m.m. (delegation) ExplN 2010-09-02

Genomförandebeslut utbyggnaden av Annedal KF 2007-05-07

Övriga ärenden

- Avtal med Stockholms Byggmästareförening angående genomförande av bostadsutställning i Annedal ExplN 2008-08-21
- Överenskommelse om exploatering med tomträttsupplåtelse till SISAB inom fastigheterna Temmelburken 1 och 2. ExplN 2011-02-17
- Ändrad markanvisning till HEBA Fastighets AB ExplN 2011-04-14

Kommande beslut

Nedan redovisas kommande beslut för projektet.

Ärende	Nämnd	Datum
Överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark samt markanvisning m.m. inom kv Linaberg	ExplN	2011-08-25
Antagande av Dp 2009-18636-54, gällande kv. Linaberg 19 m.m.	SBN	Kv 3 2011
Genomförandeavtal med Trafikverket avseende byggnation av bullerskärm	ExplN	Kv 3 2011



Projektbeskrivning och genomförande

Enligt genomförandebeslutet 2007 avsågs det byggas ca 1850 lägenheter i Annedal, varav 1 600 på stadens mark och 250 på privat mark. Enligt den senaste prognosen har antalet lägenheter ökat till 1 800 på stadens mark och ca 700 på privat mark. Totalt omfattar nu Annedal närmare 2 600 lägenheter varav 45 % är hyresrätter och 55 % bostadsrätter. Per maj 2011 har byggstart skett av 12 byggherrar omfattande 1 000 lägenheter varav inflyttning skett i ca 200 lägenheter. Inflyttning sker successivt månad för månad fram till dess att området är färdigbyggt vilket beräknas till 2015/2016. I augusti 2012 kommer en bostadsutställning att hållas i Annedal. Utställningen beräknas attrahera nära 50 000 besökare och kontoret arbetar tillsammans med Stockholms Byggmästareförening och Sundbybergs stad med planeringen inför denna.

Sedan genomförandebeslutet antogs har kontorets arbete i huvudsak handlat om detaljprojektering, evakuering av verksamheter, samordning av ledningsdragande bolag, byggherrar och stadens förvaltningar. Kontoret har också genomfört och avslutat fem entreprenader. Kontoret har dessutom arbetat tillsammans med Stockholm konst i enlighet med enprocentsreglen och beslutat om uppförande av tre konstverk som ska placeras ut i tre olika parker i Annedal. Nedlagda kostnader för ovanstående arbeten exkl. för genomförda entreprenader uppgår till 60 mnkr.

Genomförda och avslutade entreprenader

Totalt har fem entreprenader avslutats. Den första entreprenaden avsåg rivning av ett antal befintliga byggnader och skjul inom fastigheten Tappen 3 och avslutades under 2008. Parallellt med rivningsentreprenaden påbörjades också den största och mest komplexa entreprenaden i Annedal avseende grovschakts- och marksaneringsarbeten inklusive ledningsförläggning och gatuuppbyggnad, breddning av Bällstaån m.m. och var en förutsättning för att de nio byggherrarna inom den första etappen skulle kunna byggstarta. Entreprenaden avslutades i december 2009. Kontoret ansökte om och erhöll totalt 36 mnkr från Miljömiljarden för breddningen av Bällstaån samt marksanering inom Annedal. Breddningen av Bällstaån var svårare än förutspått och det regniga hösten kombinerat med höga vattenstånd i Mälaren försvårade genomförandet vilket gjorde att entreprenaden blev dyrare än beräknat.

Under 2009 startades byggnationen av nya på- och avfartsramper från Ulvsundavägen och en ny signalreglerad korsning över Bällstavägen. Under 2010 anlades en park, Lönnebergaparken, uppbyggd av överskottsmassor från området inklusive en sopsugsterminal som delvis gömts under parken. Vidare byggdes bryggor längs med den breddade Bällstaån.

Slutkostnaden för de genomförda och avslutade entreprenaderna blev 235 mnkr exkl. ersättningen om 36 mnkr från Miljömiljarden.

Pågående entreprenader

I dagsläget pågår tre entreprenader inom området. En bullerskärm anläggs längs med Ulvsundavägen och två markentreprenader som syftar till att förbereda marken för att möjliggöra för byggherrarna att tillträda sina tomter, dvs. grovschakts- och marksaneringsentreprenader inklusive ledningsförläggning och gatuuppbyggnad. Slutkostnaden för de pågående entreprenaderna inkl. kostnader för bygglledning beräknas uppgå till ca 140 mnkr.

Återstående entreprenader

Återstående arbeten som krävs för att färdigställa Annedal består av finplaneringsarbeten för områdets gator, torg och parker, dvs. beläggningsarbeten, trädplanering, belysning, lekutrustning m.m. Även uppförande av en bullerskärm mot Mälarbanan samt ny beläggning och trafiktekniska åtgärder av Bällstavägen återstår. Beräknad kostnad för ej ännu upphandlade entreprenader, projektering samt bygglledning för dessa beräknas till ca 180 mnkr.

Jämförelse entreprenadkostnader genomförandebeslut och reviderat genomförandebeslut

De uppskattade entreprenadkostnaderna som antogs vid genomförandebeslutet har ökat betydligt. Inför genomförandebeslutet låg den uppskattade entreprenadkostnaden på totalt ca 300 mnkr. Uppskattad totaltkostnad för genomförda, pågående och kommande entreprenader uppskattas nu till ca 500 mnkr vilket är en ökning med 200 mnkr.

Kontoret kan konstatera att de dåliga markförhållandena och kostnaden för omhändertagande av de förorenade massor underskattades när kalkylen för genomförandebeslutet togs fram. Trots grundliga markundersökningar har påträffats en större mängd föroreningar än uppskattat och en del av de massor som avsågs återanvändas inom Annedal hade för dålig kvalitet för att detta skulle vara möjligt. Den ökade andelen allmänna gator är också en bidragande orsak till utgiftsökningen för projektet, särskilt då grundläggningkostnaden för de allmänna gatorna visade sig vara relativt dyr på grund av dålig mark. Även förskjutningar i tidplanen i ett tidigt skede, diverse tillkommande, oförutsedda arbeten samt det stora antalet byggherrar har dessutom medfört ökade utgifter för projektering, samordning och logistik.

Övriga återstående utgifter

Utöver rena entreprenader återstår arbete och utgifter bland annat för detaljprojektering inför finplaneringen, löpande kostnader för samordning,



logistik, besiktningar och säkerhetsarbete, arbetsmiljö och projektportal samt kostnader för fastighetsbildning, servisanslutningar, särtaxa m.m. Även utgifter för bostadsutställning samt den interna administrationen tillkommer. Totalt beräknas dessa övriga utgifter uppgå till ca 50 mnkr.

Risker och osäkerhetsfaktorer

Osäkerheter i projektet i detta skede är främst ekonomiska med utgifter utöver tidigare genomförandebeslut. Om inte kompletterande medel av olika skäl kan tillföras projektet kan inte finplaneringsarbeten, bostadsutställningen och resterande utbyggnad av Annedal genomföras.

Utgifter

Ett antal osäkerheter är identifierade avseende projektets utgifter. Den enskilt största osäkerheten gäller den särtaxa som kommunfullmäktige beslutat om avseende Stockholm Vattens rätt att ta ut självkostnaden av de nya och omlagda vattenledningarna i området. I dagsläget är det oklart hur stor denna kostnad kommer att bli men uppskattas till ca 20 mnkr. Vid tiden för genomförandebeslutet var denna särtaxa ännu ej beslutad av fullmäktige.

Övriga osäkra utgifter gäller grundläggning för Ballstavägen, den bullerskärm som ska byggas längs med Mälarbanan, kostnader för provisorier under finplaneringsarbetena samt eventuella forceringsarbeten inför den planerade bostadsutställningen.

Inkomster

Avseende projektets inkomster finns bland annat en osäkerhet i avgäldsunderlaget för det kvarter som är avsett att bebyggas med en skola. För närvarande pågår en utredning om skolans placering. Om ingen nybyggnation sker får projektet en minskad årlig avgäld om ca 500 tkr, ca 10 mnkr totalt. Nettonuvärdet för projektet försämras till – 52 mnkr och nettonuvärdet per ekvivalent lägenhet till – 19 tkr. Till det tillkommer ytterligare utgifter för projektering och markarbeten för att utöka Annedalsparken på den planerade skoltomten. Därutöver har utgifter om 5 mnkr för grovschakt och borttagning av överlast nedlagts. En alternativ upplåtelse skulle vara att bygga en eller flera nya förskolor på den planerade skoltomten vilket skulle generera en inkomst och minska utgifterna.

Övriga osäkra inkomster handlar om framtida försäljningar som avses göras. Om konjunkturen viker kan försäljningsinkomsten sjunka. Likväl kan försäljningsinkomsten öka om konjunkturen stärks.

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 660 mnkr, varav 370 mnkr utgör utgifter före år 2010, dvs. redan nedlagda utgifter. Utgifterna avser redan slutförda entreprenader, evakueringsersättningar, projekteringskostnader, kostnader för samordning m.m.

Inkomsterna beräknas till ca 88 mnkr varav ca 35 mnkr är bokförda före 2010, där huvuddelen utgörs av ersättning från byggherrar för grovschakter samt ersättning från ledningsdragande bolag för ledningsschakter. Försäljningsinkomster som avser tillskottsmark, friköp av befintlig tomträtt samt markförsäljning för bostäder beräknas till ca 72 mnkr och reavinsten beräknas uppgå till 70,5 mnkr.

Investeringsanalys enligt nuvärdesmetoden.

En investeringsanalys enligt nuvärdesmetoden beaktar endast framtida ekonomiska konsekvenser både på investerings- och driftssidan. I denna redovisning, för det reviderade genomförandebeslutet, 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 negativt nettonuvärde om - 37 mnkr eller - 13 tkr kr per ekvivalent lägenhet. I nuvärdeskalkylen som togs fram till genomförandebeslutet 2007 uppgick nettonuvärdet till -70 mnkr motsvarande -38 tkr per ekvivalent lägenhet.

Budgetkonsekvenser – Finansiering

Investeringsbudget och försäljningsinkomster

Investeringsutgifterna för genomförandet beräknas avrundat till 660 mnkr och investeringsinkomsterna avrundat till 88 mnkr i löpande prisnivå. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

Budgetkonsekvenser	Ack						
Investering	t.o.m.						
Mnkr	2010	2011	2012	2013	2014	Senare	Totalt
Utgifter inkl. förvärv (-)	-368,8	-72,3	-84,5	-40,9	-49,2	-43,9	-659,7
Inkomster (exkl. försäljning)	30,3	18,1	18,4	20,8	0,0	0,0	87,6
Nettoutgift (-) /-inkomst	338,5	-54,2	-66,2	-20,1	-49,2	-43,9	-572,1
Försäljningsinkomst	0,0	15,0	22,4	0,0	34,5	0,0	71,9

Driftbudget

Projektet bedöms påverka stadens och nämndens resultat enligt nedanstående tabell.

Budgetkonsekvenser							
Drift							
Mnkr	2011	2012	2013	2014	2015	Senare	Kommentar
Resultatpåverkan ExplN							
Löpande intäkter/kostnader	22,1	20,1	20,1	20,1	20,1	max 20,1	
Internränta	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -13,2	
Avskrivningar	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -15,8	år 2016
Reavinster/förluster	14,6	22,0	0,0	33,9	0,0	0,0	totalt 70,5
Summa resultatpåverkan nämnd	36,6	42,1	20,1	54,1	20,1		
Resultatpåverkan TRN+SDN							
Driftskostnader TRN+SDN	0,0	0,0	0,0	-2,7	-2,8	mellan -2,8 och -4,8	
Underhållskostnader trafiknämnden	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	mellan 0 och -4,4	
Summa resultatpåverkan TRN+SDN	0,0	0,0	0,0	-2,7	-2,8		

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden beräknas efter genomförandet uppgå till ca 3 mnkr år vilket är oförändrat jämfört med genomförandebeslutet. Kapitalkostnaderna för exploateringsnämnden beräknas uppgå till ca 29 mnkr det första året och minskar därefter något genom avskrivningar. Intäkterna för tomträttsavgifter beräknas till ca 20 mnkr per år. Reavinsten beräknas uppgå till 70,5 mnkr.

Slutsats ekonomi

Vid en jämförelse med genomförandebeslutet som togs i maj 2007 har nettoutgiften i projektet ökat från 420 till 572 mnkr, en ökning med 152 mnkr eller ca 36 %. Trots denna ökning har nettonuvärdet förbättrats på grund av att antalet lägenheter inom Annedal har ökat, vilket gör att nuvärdet ändå förbättras mot tidigare kalkyl. De ökade inkomsterna utgörs bland annat av ersättning från byggherrar för grovschakter och ersättning från ledningsdragande bolag för ledningsarbeten. Även försäljningsinkomster för friköp av en tomträtt samt en blivande markförsäljning för råmark har tillkommit vilket bidrar till att nuvärdet förbättras.

Nettonuvärdet, som är negativt nu liksom tidigare, bedömdes i genomförandebeslutet vara godtagbart vid jämförelse med genomsnittet för exploatering inom staden, särskilt med hänsyn till att det är en stadsdel med helt ny infrastruktur som anläggs. Orsaken till utgiftsökningen beror bland annat på att

kalkylen som låg till grund för genomförandebeslutet innehöll ett antal osäkra parametrar. Bland annat baserades kalkylen på att en betydande del av gatorna inom Annedal skulle bli kvartersmark. Beslutet från stadsbyggnadsnämnden om att alla gator, förutom tre mindre återvändsgator, skulle planläggas som allmänna gator istället för kvartersgator förde med sig ökade utgifter då staden är huvudman och ska bekosta utbyggnaden av den allmänna platsen.

Det visade sig också att grundläggningskostnaden för de allmänna gatorna var relativt dyr på grund av dåliga markförhållanden. Även utförda entreprenader har fördyrats på grund av förskjutningar i tidplanen i ett tidigt skede, ökad mängd förorenade massor som påträffats samt diverse tillkommande, oförutsedda arbeten. Det stora antalet byggherrar har medfört ökade kostnader för projektering, samordning och logistik.

Stadens utgifter/inkomster för exploateringen bedöms kunna finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget för år 2011 medan behov av medel och inriktning för åren 2012-2013 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 m.m. samt i samband med slutredovisning.

Exploateringskontorets synpunkter

Kontoret kan konstatera att investeringsutgifterna för Annedal har ökat från 420 mnkr till 660 mnkr. Nettoutgiften beräknas bli ca 152 mnkr eller 36 % högre än i genomförandebeslutet. Med hjälp av det ökade antalet lägenheter och ökade försäljnings- och investeringsinkomster har projektets ekonomi sett till nettonuvarde ändå förbättrats. Föreslaget reviderat genomförandebeslut redovisar ett negativt nettonuvarde om - 37 mnkr eller - 13 tkr kr per ekvivalent lägenhet. I nuvärdeskalkylen som togs fram till genomförandebeslutet 2007 uppgick nettonuvarde till -70 mnkr motsvarande -38 tkr per ekvivalent lägenhet.

Utgiftsökningen beror bland annat på ökade utgifter för utbyggnad av allmänna gator, större mängd förorenade massor än förutsett och en ökad mängd massor som inte kunde återanvändas, som planerat, inom Annedal p.g.a. dålig kvalitet. Kontoret kan också konstatera en ökad kostnad för för samordning och projektering till följd av antalet byggherrar inom Annedal.

Kontoret anser dock att utgiftshöjningen är motiverad då projektet tillskapar en helt ny stadsdel i Stockholms västra delar och läker ihop Sundbyberg med



Stockholm i delar som förut varit båda kommunernas baksidor. Genomförandet av de återstående arbetena i Annedal bedöms som nödvändigt då det handlar om arbeten såsom finplanerings-, park- och gatuarbeten på Bällstavägen som måste utföras om Annedal ska bli färdigställt i enlighet med uppsatta visioner och lagakraftvunna detaljplaner. Annedal kommer under augusti 2012 via Stockholms Byggmästareförenings försorg, stå som värd för en bostadsutställning som beräknas attrahera närmare 50 000 besökare och inte minst med anledning av utställningen är det motiverat att visa upp ett område i världsklass!

Kontoret föreslår därmed att nämnden godkänner reviderade investeringsutgifter om 660 mnkr samt investeringsinkomster om 88 mnkr för Annedalsprojektet och överlämnar ärendet till kommunfullmäktige för godkännande.

Slut