

**Handläggare**  
Sara Widell  
08-508 264 83**Till**  
Exploateringsnämnden  
2016-10-20

## **Liljeholmen 1:1 m.fl vid Nybohovsbacken i Liljeholmen. Reviderat genomförande- beslut.**

### **Förslag till beslut**

1. 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.

Håkan Falk  
FörvaltningschefGunnar Jensen  
AvdelningschefSara Lundén  
Enhetschef**Exploateringskontoret**  
Avdelningen för ProjektutvecklingFleminggatan 4  
Box 8189  
104 20 Stockholm  
Telefon 08-508 264 57  
Växel 08-508 276 00  
exploateringskontoret@stockholm.se  
Org nr 212000-0142  
stockholm.se/exploateringskontoret

### **Sammanfattning**

Stadsbyggnadsnämnden antog 2011-08-29 detaljplanen för Liljeholmen 1:1 m.fl vid Nybohovsbacken. Stockholms kommunfullmäktige beslutade 2012-03-12 att godkänna

detaljplanen. Projektet tillför 180 nya bostäder och en ny förskola omfattande 8 avdelningar. Exploateringsnämnden tog 2014-03-13 ett genomförandebeslut omfattande investeringsutgifter om 71 mnkr. Genomförandebeslutet omfattade bl.a. ombyggnation av den befintliga gatan Nybohovsbacken, omfattande ledningsomläggningar, en ny kvartersgata som leder till den nya förskolan, en ny park invid de nya husen söder om Nybohovsbacken samt ombyggnation och upprustning av gångvägsförbindelsen och trapporna som leder ned till Trekantsparken.

Det reviderade genomförandebeslutet avser ökade investeringsutgifter om ca 44 mnkr. De sammanlagda investeringsutgifterna för projektet, i löpande prisnivå, beräknas till 115 mnkr, varav 53 mnkr är utgifter före år 2016, dvs. redan nedlagda utgifter.

Projektets nettonuvärde beräknades vid tidpunkten för det ursprungliga genomförandebeslutet till 57 mnkr, motsvarande 295 tkr per ekvivalent lägenhet. Motsvarande nettonuvärde (inkl. historiskt nettokassaflöde) beräknas nu, inför det reviderade genomförandebeslutet till 28 mnkr motsvarande 146 tkr per ekvivalent lägenhet<sup>1</sup>.

## Bakgrund

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

---

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



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 nuvärdemetoden

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 lägenhet<sup>2</sup>.

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

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:

<b>Budgetkonsekvenser</b>	<b>Ack</b>						
<b>Investering</b>	<b>t.o.m.</b>						
<b>Mnkr</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>Senare</b>	<b>Totalt</b>
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
<b>Nettoutgift (-) /-inkomst</b>	<b>-53,1</b>	<b>-42,8</b>	<b>-0,2</b>	<b>-19,3</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>-115,4</b>
Försäljningsinkomst	113,3	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	113,3

<sup>2</sup> Ekvivalent lägenhet motsvarar den sammanlagda tillkommande ytan (BTA) för bostäder, kommersiella lokaler etc. dividerat med 100 (en lägenhet motsvarar 100 kvm BTA).

<b>Budgetkonsekvenser</b>							
<b>Drift</b>							
<b>Mnkr</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>Senare</b>	<b>Kommentar</b>
<b>Resultatpåverkan ExplN</b>							
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
<b>Summa resultatpåverkan nämnd</b>	<b>1,2</b>	<b>1,2</b>	<b>-3,7</b>	<b>-3,7</b>	<b>-3,6</b>		
<b>Resultatpåverkan TRN+SDN</b>							
Driftskostnader TRN+SDN	-0,1	-0,1	-0,1	-0,2	-0,2	mellan -0,2 och -0,2	
Underhållskostnader trafiknämnden	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	mellan 0 och -0,2	
<b>Summa resultatpåverkan TRN+SDN</b>	<b>-0,1</b>	<b>-0,1</b>	<b>-0,1</b>	<b>-0,2</b>	<b>-0,2</b>		

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.

## **Exploateringskontorets förslag**

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.

## **Slut**

## **Bilagor**

1. Nuvärdeskalkyl och exploateringsnyckeltal