

Handläggare
Karl Gylje
08-508 264 82

Till
Exploateringsnämnden
2018-04-19

Projekt Bryggvägen inom Gröndal 1:1 i Gröndal. Reviderat genomförandebeslut

Förslag till beslut

Exploateringsnämnden godkänner för sin del genomförandet av projekt Bryggvägen inom Gröndal 1:1 i Gröndal omfattande investeringsutgifter om 129 mnkr och investeringsinkomster om 36 mnkr samt föreslår att kommunfullmäktige godkänner genomförandet och ger exploateringsnämnden, genom exploateringskontoret, i uppdrag att slutföra projektet.

Håkan Falk
Förvaltningschef

Gunnar Jensen
Avdelningschef

Nina Morling
Enhetschef

Exploateringskontoret
Avdelningen för Projektutveckling

Fleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 264 82
Växel 08-508 276 00
karl.gylje@stockholm.se
exploateringskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
stockholm.se

Sammanfattning

Projekt Bryggvägen i Gröndal är ett bostadsprojekt om 411 lägenheter. 276 stycken ligger inom privatägda fastigheter och 135 på stadens mark, varav 83 är hyresrätter. Bryggvägen byggs om med två nya parker och avslutas med en platsbildning vid vattnet. Nya bryggor anläggs längs vattnet vilket knyter ihop ett befintligt gångstråk och gör det möjligt att gå längs vattnet från Hammarby Sjöstad till Vinterviken.

Exploateringsnämnden godkände den 2013-03-14 genomförande av exploatering inom fastigheterna Storseglet 3, Storseglet 5, Gröndal 1:1 m.fl. (projekt Bryggvägen) omfattande investeringsutgifter om ca 73 mnkr och investeringsinkomster om ca 25 mnkr och gav kontoret i uppdrag att genomföra projektet. Kommunfullmäktige har inte tidigare haft ärendet för beslut. Orsaken var att de nya investeringsreglerna inte hade börjat gälla vid tiden för exploateringsnämndens beslut.

Det reviderade genomförandebeslutet enligt detta tjänsteutlåtande avser ökade investeringsutgifter om ca 56 mnkr till totalt 129 mnkr och ökade investeringsinkomster om 11 mnkr till totalt 36 mnkr.

Skälet till de ökade kostnaderna är främst att genomförandet har varit mer komplicerat än vad man kunde förutse. Orsaken är främst att Bryggvägen byggs om i nytt läge med omfattande ledningsomläggning vilket försenats på grund av de transporter till bostadsproduktionen som varit tvungna att passera samtidigt. Detta har lett till ställtider och förseningar som dessutom har förvärrats av de många byggaktörerna, totalt sju stycken, vilket krävt stora samordningsinsatser.

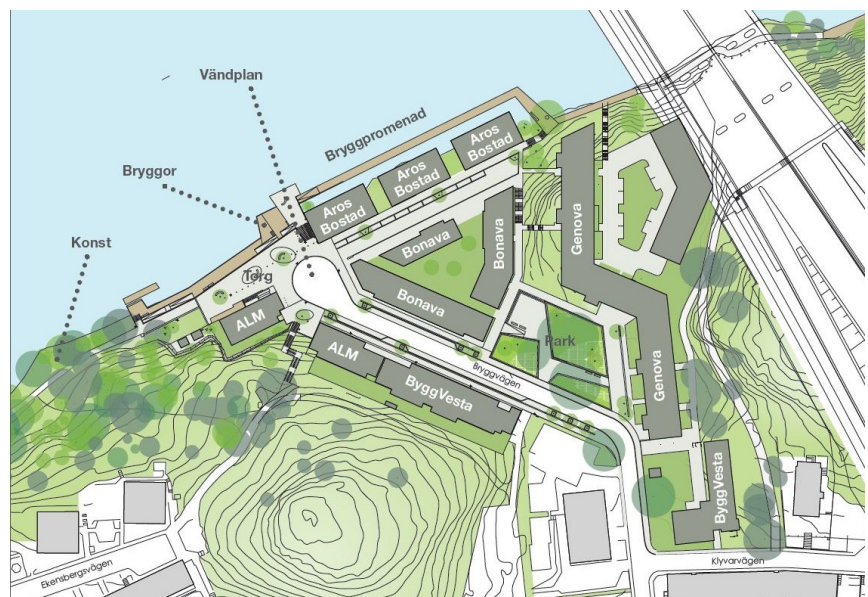
Lösamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar ett nettonuvärde inklusive tidigare nedlagda utgifter och inkomster om -9 mnkr. De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 129 mnkr. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 94 %.

Då projektets investeringsutgifter ökat med mer än 15% jmf mot tidigare investeringsbeslut ska nämnden lämna underlag till kommunfullmäktige för ett reviderat genomförandebeslut enligt stadens investeringsregler. Avstämning har skett med stadsledningskontoret.

Bakgrund till projektet

Inom stadsdelen Gröndal, Liljeholmen, Aspudden och Midsommarkransen pågår ett stort stadsutvecklingsarbete. Liljeholmen – Lövholmen växer med omkring 5000 nya lägenheter, Telefonplan med omkring 4 000 nya lägenheter och Aspudden-Midsommarkransen med omkring 1 500 nya lägenheter. Staden arbetar medvetet med att binda samman stadsdelarna och skapa en tätare, sammanhållen stad samt stärka Liljeholmens funktion som lokalt centrum. Stadsdelen genomgår en förändring mot mer innerstadslika förhållanden och all planeringen sker därför utifrån samma förutsättningar som gäller för innerstaden vad gäller trafik, miljö, bebyggelsetäthet etc. Målet är att skapa stadsmässiga miljöer med alla dess komponenter bostäder, verksamheter, service, torg och parker m.m.

Totalt möjliggör projekt Bryggvägen att 411 lägenheter kan uppföras av vilka 276 är inom privatägda fastigheter och 135 på stadens mark. 83 stycken utav de 135 lägenheterna på stadens mark blir hyresrätter vilket är 61% och medräknat de privata fastigheterna blir andelen hyresrätter 32%. En förskola om fyra avdelningar uppförs i ett av hyresrättshusen på stadens tomträttsfastighet.



Nya allmänna ytor skapas genom att Bryggvägen helt byggs om med ny teknisk infrastruktur och avslutas med en platsbildning vid vattnet där en nyanlagd ”ångbåtskaj” ger möjlighet till en hållplats för kollektivtrafik på vattnet. Längs vattnet byggs nya

bryggor som knyter ihop ett befintligt gångstråk längs vattnet som startar i Hammarby Sjöstad, passerar Bryggvägen till Vinterviken och vidare söderut till Sättrabadet. Längs Bryggvägen uppförs en ny park, Seglarparken, och en ny lekplats uppförs i skogsbacken sydväst om området. Projektet har finansierat ett konstverk av Ellen Ehk Åkesson (Tron) som kommer att stå längs vattnet väster om området. I Seglarparken kommer ett konstverk av Peter Fries (Falling three) placeras ut, vilket är gemensamt finansierat av staden och byggaktörerna.

Kostnadsökningar

Skälet till de ökade kostnaderna är främst att genomförandet har varit mer komplicerat än vad man kunde förutse vid genomförandebeslutet. Orsaken är främst att alla transporter till bostadsproduktionen varit tvungna att passera samtidigt som Bryggvägen byggts vilket lett till ställtider och förseningar. Detta har dessutom förvärrats av det stora antalet byggaktörer, totalt sju stycken, vilket krävt stora samordningsinsatser. Detta har dessutom lett till ökade ledningskostnader. Därutöver kommer evakueringen av Örnbergs Kanotsällskap och uppförandet av ett nytt klubbhus innebära en större utgift än tidigare beräknat.

Då huvuddelen av investeringsutgiftens ökning (56 mnkr) kan härledas till entreprenadens utförande och inte i material eller felprojektering beskrivs orsakerna nedan i text och inte i specifika tal.

Genomförandet

Projektets genomförande har varit mer komplext och tidskrävande än kontoret kunde förutse vid kalkylering av kostnaderna för uppförande av Bryggvägen.

Bryggvägen var en återvändsgata med vändplats vid Mälarens strand. Längs gatan låg kontorsbyggnader med garage under Bryggvägen. Både gatan och kontorsbyggnader med garage var tvungna att rivras för att den nya detaljplanen skulle kunna genomföras. Då dessa revs försvann hälften av den befintliga gatan in till område och byggtransporter till bostadsproduktionen tvingades därför vänta in varandra på den, i praktiken, enkelriktade gatan. Samtidigt startade även stadens entreprenad med ledning- och vägbyggnad. Detta gjorde att stadens entreprenad inte kunde utföras på ett rationellt och kostnadseffektivt sätt. Både fjärrvärme och vattenledningsarbeten

har tex genomförts i mindre etapper än brukligt för att övriga byggaktörers byggtrafik skulle kunna komma fram.

Då arbetet med gatu- och ledningsarbeten var tvunget att anpassa sig till byggtrafik för bostadsproduktionen ledde det till ställtider och oordning då transporter på väg in stoppades av dem på som lastade av eller var på väg ut. Backrörelser och kranlyft blev en arbetsmiljöfara för stadens entreprenör och en samordning krävdes. Lösningen blev att införa ett logistikcenter som förlades nere på Gröndalsvägen under Essingeleden. Logistikcentret har varit en förutsättning för att kunna driva arbetet framåt och koordinera transporter och materialupplag. Kostnaderna för logistikcentret har betalats av alla medverkande byggherrar men var en kostnad som inte var medräknad i det ursprungliga genomförandebeslutet.

Projektet har förutom logistikcentret genomfört flera skyddsåtgärder för att hantera den besvärliga genomförandeproblematiken och minska kostnaderna. Dels har man valt att senarelägga produktionsstarten av de bostadsprojekt som låg på stadens mark för att på så sätt minska antalet transporter och samordningsproblematik. Projektet valde även att spränga bort berg på en blivande bostadsfastighet för att skapa en bredare byggväg (en kostnad som senare kunde fakturerats på byggaktören) samt att projektet har omförhandlat upphandlingen av stadens entreprenör från fast- till löpande entreprenad för att på så sätt kunna styra produktionen utifrån kortare tidsplanering och ge färre ställtider.

Ledningar

Projektet har genomfört fler och mer omfattande ledningsomläggningar än vad som var medräknat i genomförandebeslutet.

I Bryggvägen låg tidigare den enda strömförsörjningen till Lilla Essingen samt Essingeleden (belysning mm). Den befintliga elkabeln var dessutom så pass gammal att man befarade att sprängningsarbetena från projektet kunde skada elkabeln och göra Lilla Essingen eller Essingeleden strömlös. Projektet var därför tvunget att invänta att en sekundär försörjning via Brommalandet kunde sättas i drift vilket orsakade fördröjningar i stadens ledningsomläggning. En provisorisk försörjning var även nödvändig i väntan på den permanenta lösningen. Projektet har fått bekosta hela provisoriet samt kostnaden för flytt av en ny sjökabel från Bryggvägen över till Lilla Essingen.

Projektet har även tvingats ta kostnader för andra placeringar av transformatorstationer än vad detaljplanen angav.

Örnsbergs kanotsällskap

Projektet har tagit på sig kostnader för rivning, evakuering och försök att finna en ny plats för Örnsbergs Kanotsällskap (ÖKS).

Vid slutet av Bryggvägen låg tidigare ÖKS:s klubbhus. Klubbhuset var tvunget att rivas för att kunna uppföra bostäder på platsen. ÖKS är nu evakuerade till Gröndalshamnen på tillfälligt bygglov. Exploateringskontoret och Idrottsförvaltningen söker tillsammans med Örnsberg kanotsällskap efter en ny plats vid Mörtviken.

Projektet har tagit på sig kostnader, som inte var medräknade i genomförandebeslutet för rivning av klubbhuset (inventering, sanering, rivning, transport, deponi), evakuering av kanotsällskapet (projektering, ansökan om bygglov, flytt av bryggor, hyra och inköp av container, markupplåtelse), samt försök att finna en ny plats för kanotsällskapet (tid, utredning). Projektet har budgeterat för en ny byggnad och bryggor om 6 Mnkr.

Övriga orsaker

Utöver ovan nämnda orsaker har även projektet varit tvungna att ta kostnader som inte varit medräknat i den ursprungliga investeringskalkylen för genomförandebeslut men som varit nödvändiga för att fullfölja detaljplanens intentioner. Exempel på detta är;

- nyuppbyggnad istället för renovering av ”ångbåtskajen”
- omprojektering av strandpromenaden pga kanotklubben
- högre standard på lekparken
- en ökad kommunikationsinsats gentemot allmänheten
- åtgärder för att hantera nyinflyttandes passage genom arbetsplatsområdet.
- fördyrande marknadsläge för entreprenader jämfört med tidpunkten för genomförandebeslutet

Fortsatt arbete

Projektet fokuserar på kostnadsnedskärningar och prioriteringar i alla delar av de kvarstående investeringarna. Projektet måste sänka sina utgifter, eller höja sina inkomster, om ca 8 miljoner kronor för att undvika ett negativt resultat. Hitintills har besparingar om ca 5 mnkr tagits fram vilka ingår i kalkylen.

Tidigare beslut

Exploateringsnämnden godkände den 2013-03-14 förslag till beslut om genomförande av exploatering inom fastigheterna Storseglet 3, Storseglet 5, Gröndal 1:1 m.fl. omfattande investeringsutgifter om ca 73 mnkr och investeringsinkomster om ca 25 mnkr och gav kontoret i uppdrag att genomföra projektet, under förutsättning att detaljplanen vann laga kraft.

Exploateringsnämnden gav även kontoret i uppdrag att träffa exploateringsavtal och överenskommelser om exploatering med överlåtelse av mark och tomträttsupplåtelse mellan exploateringsnämnden och GE Real Estate, Nico Real Estate och ByggVesta avseende fastigheterna Storseglet 3, Storseglet 5, Gröndal 1:1 m.fl. i Gröndal och träffa erforderliga avtal med försäljningsinkomster om ca 63 mnkr.

Kommunfullmäktige har inte tidigare haft ärendet för beslut. Orsaken var att de nya investeringsreglerna inte hade börjat gälla vid tiden för exploateringsnämndens beslut.

Detaljplanen för projekt Bryggvägen godkändes av stadsbyggnadsnämnden den 2012-12-13 och antogs av kommunfullmäktige den 2013-03-20. Detaljplanen vann laga kraft 2014-09-25 och genomförandet kunde starta. Projektet beräknas vara klart i maj 2019.

Ekonomiska konsekvenser för staden

Det ursprungliga genomförandebeslutet omfattade investeringsutgifter om ca 73 mnkr samt försäljningsinkomster om 63 mnkr. Förutom försäljningsinkomsterna ingick även löpande intäkter i form av tomträttsavgifter. Projektet bedömdes 2013 medföra ett positivt nettonuvärde om ca 31 mnkr eller ca 98 tkr per ekvivalent lägenhet.

De totala investeringsutgifterna för projektet är i enlighet med detta tjänsteutlåtande ca 129 mnkr vilket inbegriper planerade nedskärningar om ca 5 mnkr. Investeringsutgiften har ökat med ca 56 mnkr till 129 mnkr inklusive tidigare bokförda utgifter om ca 99,7mnkr. Även försäljningsinkomsterna har ökat med ca 30

till 92,7 mnkr och investeringsinkomsterna med 11 mnkr till 36 mnkr.

Ett reviderat genomförandebeslut omfattande 129 mnkr ger ett nettonuvärde i mnkr inkl. tidigare nedlagda utgifter och inkomster om -9 mnkr inklusive historiskt nettokassaflöde.

Ärendet ska även beslutas av kommunfullmäktige då investeringen överstiger 50 mnkr.

Kontoret redovisar här de ekonomiska förutsättningarna för projektet enligt nuvärdesmetoden och vilka budgetkonsekvenser projektet medför.

Lönsamhetskalkyl enligt nuvärdesmetoden

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden tar hänsyn till kommande investeringar fr.o.m. beslutstillfället i löpande priser och beaktar de ekonomiska konsekvenserna för investeringar, driftkostnader och intäkter.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar ett nettonuvärde i mnkr inkl. tidigare nedlagda utgifter och inkomster om -9 mnkr inklusive tidigare nedlagda utgifter och inkomster motsvarande -21 tkr/ekvivalent lägenhet¹ inklusive tidigare nedlagda utgifter och inkomster. Marken har upplåtits med tomträtt och försäljning. Exploateringsgraden uppgår till 3,93.

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till ca 129 mnkr, varav ca 100 mnkr är utgifter före år 2017, dvs. redan nedlagda utgifter. Utgifterna avser främst ombyggnad av allmän platsmark såsom gata, park och ledningsomläggning samt evakuering av Örnberg Kanotklubb, se vidare under rubriken Kostnadsökning.

Investeringsinkomsterna beräknas till ca 36 mnkr, varav huvuddelen utgörs av exploateringsbidrag samt ledningsinkomster. Försäljningsinkomster som avser försäljning av mark beräknas till 92,7 mnkr och reavinsten beräknas uppgå till 72 mnkr.

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

Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 226 tkr i fast prisnivå. Detta är i jämförelse med andra motsvarande projekt lågt. Detta nyckeltal visar projektets nettoutgifter inkl. redan nedlagda utgifter. Projektets täckningsgrad inkl. nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 94 %.

Budgetkonsekvenser

Investeringsbudget och försäljningsinkomster

Investeringsutgifterna för projektet beräknas till ca 129 mnkr och investeringsinkomsterna till ca 36 mnkr i löpande prisnivå.

Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

Budgetkonsekvenser	Ack						
Investering	t.o.m.						
Mnkr	2017	2018	2019	2020	2021	Senare	Totalt
Utgifter inkl. förvärv (-)	-99,7	-24,8	-4,5	0,0	0,0	0,0	-128,9
Inkomster (exkl. försäljning)	29,8	6,0	0,0	0,0	0,0	0,0	35,8
Nettoutgift (-) /-inkomst	-69,9	-18,8	-4,5	0,0	0,0	0,0	-93,1
Försäljningsinkomst	92,7	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	92,7

Stadens utgifter/inkomster för exploatering bedöms kunna finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget för år 2018. Behov av medel för åren därefter får beaktas i nämndens kommande budgetarbete.

Driftbudget

Projektet bedöms påverka stadens och nämndens resultat enligt nedanstående tabell.

Budgetkonsekvenser							
Drift							
Mnkr	2018	2019	2020	2021	2022	Senare	Kommentar
Resultatpåverkan ExplN							
Löpande intäkter/kostnader	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	max 0,2	
Internränta	0,1	0,1	-0,8	-0,8	-0,7	max -0,7	
Avskrivningar	0,0	0,0	-2,8	-2,8	-2,8	max -2,8	år 2020
Reavinst/förluster	72,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	totalt 72
Summa resultatpåverkan nämnd	72,3	0,3	-3,3	-3,3	-3,3		
Resultatpåverkan TRN+SDN							

Driftskostnader TRN+SDN	-0,3	-0,3	-0,3	-0,3	-0,3	mellan -0,3 och -0,4	
Underhållskostnader TRN	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	mellan 0 och -0,4	
Summa resultatpåverkan TRN+SDN	-0,3	-0,3	-0,3	-0,3	-0,3		

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden beräknas efter genomförandet uppgå till ca -0,8 mnkr. Internränta och avskrivningar (kapitalkostnaderna) för exploateringsnämnden beräknas uppgå till ca 3,5 mnkr det första året och minskar därefter något genom avskrivningar. Reavinsten beräknas uppgå till 72 mnkr.

Ekonomiska osäkerheter

Projektet är i ett slutskede och bedöms kunna slutföras till maj 2019. I kalkylen för beslutet har vissa antaganden gjorts som kan komma att ändras och som kan påverka slutresultatet. Dessa är;

- att planerade nedskärningarna om 5 mnkr inte nås
- lägre investeringsinkomster från ledningsägare
- att budgeterade 6 mnkr för ÖKS:s klubbhus inte räcker
- förlängning av projektet och längre kostnad för etablering

Slutsats-ekonomi

Projektet har genomfört och planerar flera åtgärder för att minska de ökade kostnaderna. Tidigt i projektet omförhandlades stadens entreprenadform för att kunna möjliggöra ett mer flexibelt genomförande.

En genomgång av möjliga nedskärningar har gjorts i projektet och besparingar om ca 5 miljoner kommer att genomföras. Ytterligare 3 mnkr krävs för att uppnå ett noll-resultat. Projektet kommer att fortsätta söka kostnadsbesparingar.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Bostadsbebyggelse

Projektet bidrar därmed till att uppnå nämndens mål att hålla en hög och jämn takt i bostadsbyggandet och att värna blandade upplåtelseformer. Andelen hyresrätter på stadens mark är 83 stycken och totalt 61% av stadens innehav. Medräknat de privata fastigheternas bostadsrätter blir andelen hyresrätter 32%.

Projektets läge och den höga exploateringen bidrar även till stadens övergripande mål att stärka centrala Stockholm, koppla samman stadens delar och uppföras bostäder i ett attraktivt läge med närhet till kommunikationer och service och att främja en levande stadsmiljö i hela staden.

Lokaler

I ett flertal botten- och suterrängvåningar i bostadshusen ger detaljplanen möjlighet att anordna lokaler för olika verksamheter såsom kontor, mindre butiksverksamhet, föreningslokal och förskola.

Miljö

Områdets natur- och rekreationsvärden har i ett tidigt skede utretts av kontoret. Ekar, pilar och andra större träd inom bebyggelseområdet har mätts in. Ett värdefullt kärnområde för ekar har medfört att de nya byggnaderna och gatorna placerats så att viktiga träd kan sparas. Särskilt värdefulla ekar på kvartersmark skyddas genom bestämmelse i detaljplanen. Längs strandkanten växer pilar och hänsyn har tagits till att kunna spara så många som möjligt.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Grönkompensationen i projektet består av att ett nytt torg med bryggor mot vattnet och en ny allmän strandpromenad anläggs längs strandlinjen, delvis ut i vattnet, från projektområdet och österut under Essingeleden till Ormberget i Gröndal. Därigenom åstadkommes ett sammanhängande gångstråk längs vattnet från Hägersten till Årsta.

Vidare grönkompensation i projektet består av att en ny allmän park med mycket värdefulla ekar tillskapas inom vad som idag är en privat industrifastighet.

Energihushållning

De byggaktörer som erhöll en markanvisning 2013 på stadens mark har tagit del av *Stockholms stads Program för miljöanpassat byggande*. Programmet togs fram i samarbete mellan Staden och Stockholms Byggmästareförening 2005. Användning av programmet var frivilligt.

Tillgänglighet

Ny bostadsbebyggelse samt utemiljöer skall vara tillgängliga för personer med rörelsehinder och orienteringshandikapp.

Påverkan på barn

Projektet bedöms ha en positiv påverkan på barn genom de förskoleplatser som möjliggörs. Trafikkontoret har under planprocessen utrett trafiksäkerhet och risker för barn vilket inarbetats i detaljplanen. Detta har påverkat hur gatan utformats så att hastigheten hålls nere och barns möjlighet till överblick i det offentliga rummet har beaktats.

Konstnärlig utsmyckning

I exploateringsprojekten ska 1 % av stadens byggkostnad avsättas till offentlig konstnärlig gestaltning i samråd med Stockholm Konst.

I detta projekt kommer två konstverk att installeras. Projektet har i samråd med Stockholm konst finansierat ett konstverk av Ellen Ehk Åkesson (Tron) som kommer att stå längs vattnet väster om området. I Seglarparken kommer ett konstverk av Peter Fries (Falling three) placeras ut, vilket är gemensamt finansierat av staden och byggaktörerna.

Kontorets sammanfattande bedömning

Vid genomförandebeslutet 2013 hade inte kontoret full insikt i omfattningen av genomförandeproblematiken. Den besvärliga trafiksituationen på Bryggvägen har lett till en ineffektiv produktion för stadens arbeten och därför har inte investeringsbudgeten varit tillräcklig.

Om krav på de privata fastighetsägarna hade ställts att invänta stadens produktion av allmän platsmark innan de själva påbörjat uppförandet sina bostäder hade stora kostnader kunnat undvikas. En bättre samordning med och kostnadsbedömningar från ledningsägarna hade också varit önskvärt.

Kontoret bedömer att man kommer att kunna färdigställa projektet med ett bra tillskott av bostäder, två parker och en strandpromenad vilket kommer att innebära en stor förbättring för området och stadsdelens invånare.

Slut

Bilagor

1. Lönsamhetskalkyl och exploateringsnyckeltal