

Handläggare
Matilda Lewis
08-508 269 74**Till**
Exploateringsnämnden
2026-10-15

Projekt Archimedes i Mariehäll. Reviderat genomförandebeslut

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden godkänner för sin del förslag till fortsatt genomförande av projektet Archimedes inom tidigare fastigheten Archimedes 1 m.fl. och föreslår att kommunfullmäktige godkänner förslag till genomförande för projekt och att exploateringsnämnden medges rätt att genomföra projektet till en projektutgift om 222,5 miljoner kronor, en projektinkomst om 138,3 miljoner kronor.

Jonas Claeson
Tf. biträdande förvaltningschef

Britta Eliasson
Avdelningschef

Sammanfattning

Detta ärende gäller en revidering av genomförandebeslutet för projektet Archimedes i Mariehäll. Revideringen föranleds av fördyringar som har uppstått inom projektet.

Projektet Archimedes omfattar ny detaljplan som möjliggör uppförande av cirka 770 bostäder, lokaler i entré våningar och en förskola. Genomförandebeslut togs den 11 juni 2018 i samband med antagande av detaljplan. Länsstyrelsen upphävde denna

detaljplan och staden tecknade exploateringsavtal med Archimedes Fastighets AB respektive överenskommelse om exploatering med AB Stockholms hem i samband med att omarbetad detaljplan antogs och vann laga kraft år 2020.

Prisutvecklingen och fördyringar inom projektet har gjort att lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet nu redovisar negativt nettonuvärde om 48 miljoner kronor inklusive tidigare nedlagda utgifter och inkomster. De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 222,5 miljoner kronor. Av dessa utgör 6,2 miljoner kronor projektutgifter som redovisas som driftkostnader. Projektinkomsterna beräknas till cirka 138,3 miljoner kronor. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 79 procent.

Avstämning har skett med stadsledningskontoret.

De fördyringar som uppstått i projektet innebär att ett reviderat genomförandebeslut behövs för projektets genomförande.

Bakgrund

Projektet Archimedes



Figur 1. Röd markering, intill Karlsbodavägen, visar projektområdet

Projektet är beläget intill Karlsbodavägen i stadsdelen Mariehäll. Den 3 april 2014 godkände exploateringsnämnden en markanvisning till AB Stockholmshem för att uppföra bostadsbebyggelse om cirka ca 160 bostäder inom del av fastigheten Mariehäll 1:10 (idag Utombordaren 2, se figur 2 nedan).

Staden och Archimedes Fastighets AB tecknade i januari 2020 ett exploateringsavtal inom projektet för uppförande av bostadsbebyggelse om cirka 610 bostäder, lokaler i entréväningar och en förskola inom den privatägda fastigheten Archimedes 1. ALM Equity AB svarar solidariskt med Archimedes Fastighets AB gentemot staden för genomförandet av projektet

En ny detaljplan för projektet vann laga kraft i mars 2020 efter att länsstyrelsen beslutat om att upphäva den detaljplan som tidigare antogs i juni 2018. Ändringarna som gjordes utifrån länsstyrelsen synpunkter gällde markföreningarna och buller. Eftersom omarbetningen inte innebar några förändringar i övrigt så behövdes ingen revidering av genomförandebeslutet som fattades i juni 2018. Detaljplanen möjliggör ny bostadsbebyggelse om cirka 770 bostäder, en ny förskola samt lokaler i entréväningar.

Staden och AB Stockholmshem tecknade i juni 2020 en överenskommelse om exploatering med tomträttsupplåtelse för uppförande av bostadsbebyggelsen inom del av fastigheten Mariehäll 1:10 (idag Utombordaren 2). Staden och AB Stockholmshem tecknade tomträttsavtalet i januari 2023.

Genom exploateringsavtalet inom Archimedes 1 är det reglerat att staden skulle förvärva del av fastigheten och tillföra stadens fastighet Mariehäll 1:10. Markområdet skulle sedan upplåtas med tomträtt till AB Stockholmshem. Staden och Archimedes Fastighets AB tecknade i september 2020 ett tillägg till exploateringsavtalet för att förtydliga gränserna för detta markområde (se figur 2 nedan). Förvärvet genomfördes år 2020 då staden erlade köpeskilling om cirka 14,5 miljoner kronor

Efter att exploateringsavtalet inom Archimedes 1 tecknades, delades den ursprungliga fastigheten upp i flera fastigheter med nya ägare inom samma koncern. Staden tecknade i juni 2026 ett tilläggsavtal till exploateringsavtalet med Archimedes Fastighets AB och de nya fastighetsägarna. Genom tilläggsavtalet trädde de nya fastighetsägarna in som parter i avtalet.

Inom projektet finns kommunala anläggningar som ska nybyggas eller anpassas. Staden ansvarar för dessa anläggningar, bestående av torg, gata samt park inom planområdet. Finansiering sker delvis genom exploateringsbidrag som faktureras Archimedes Fastighets AB och de nya fastighetsägarna inom tidigare Archimedes 1. Enligt avtalad kostnadsfördelning vidarefaktureras 72 procent av stadens utgifter för utredning, projektering och byggnation av anläggningarna. Finansiering sker delvis också genom tomträttsavgäld för Utombordaren 2.



Figur 2. Plankarta, illustrerande bl a omfattning av kommunala anläggningar inom projektet. Tidigare Archimedes 1 respektive Utombordaren 2 är markerade med rött. Av staden förvärfvad del av Archimedes 1, idag del av Utombordaren 2, är markerad med blått.

Projektet omfattar idag:

- Cirka 1030 bostadslägenheter som avses upplåtas med hyresrätt, varav 166 genom stadens allmännyttiga bostadsbolag.
- Gruppbofastad enligt LSS med fem bostadslägenheter.
- Cirka 145 bostadslägenheter som avses upplåtas med bostadsrätt
- Förskola med sex avdelningar
- Kommersiella lokaler i entréväningar

Antalet bostadslägenheter har utökats under planeringsskedet eftersom delen av projektet inom tidigare Archimedes 1 nu i huvudsak består av mindre bostäder. Andelen bostadslägenheter som upplåts med hyresrätt blir högre än vad som bedömdes i samband med genomförandebeslutet. Bygglov har godkänts för merparten av projektet. Antal bostadslägenheter och fördelningen mellan upplåtelseformerna kan komma att förändras.

Projektet är under genomförande och stadens arbeten med kommunala anläggningar pågår. Groventreprenaden, som i huvudsak består av omläggning av ledningar, är nyligen avslutad och upphandling av entreprenad för anläggande av park är planerad att genomföras under första kvartalet år 2027. AB Stockholms hems del av projektet är nära färdigställt. Stadens arbeten med iordningställande av gata och torg, vilka kommer att genomföras samordnat med byggaktörernas successiva färdigställande inom tidigare Archimedes 1, planeras att genomföras under perioden år 2028–2029. Projektet beräknas vara färdigställt år 2030.

Tidigare beslut

2014-04-03	ExplN	Markanvisning för bostäder inom del av fastigheten Mariehäll 1:10 i Mariehäll till AB Stockholmshem. Inriktningsbeslut.
2015-03-26	SBN	Godkännande start-PM för detaljplaneläggning
2017-09-19	FSN	Inriktningsbeslut om att förvärva bostadsrätter för förskola i projektet Archimedes godkändes
2017-09-21	SDN	Beslut om att inrätta förskola i bostadsrätt i flerbostadshus i kvarteret Archimedes
2018-04-03	ExplN	Exploateringsavtal med förvärv av mark inom fastigheten Archimedes 1 i Mariehäll med Archimedes Fastighets AB. Genomförandebeslut
2018-05-23	SBN	Förslag till detaljplan för Archimedes 1 och del av Mariehäll 1:10 godkändes
2018-06-11	KF	Detaljplan för Archimedes 1 och Mariehäll 1:10 antogs och genomförande av exploatering godkändes
2020-02-17	KF	Detaljplan för Archimedes 1 och Mariehäll 1:10 antogs efter länsstyrelsens upphävande av tidigare antagen detaljplan. Laga kraft mars 2020.
2024-05-15	ExplN	Exploateringsnämnden godkände kontorets tjänsteutlåtande som svar på skrivelse om att återföra Gula villan till Mariehäll
2025-04-24	ExplN	Exploateringsnämnden godkände lägesredovisning och förslag till fortsatt hantering för Gula villan, Mariehäll.
2026-06-11	ExplN	Exploateringsnämnden godkände tilläggsavtal till exploateringsavtal och tillägg av avtalsparter.

Reviderat genomförandebeslut

Projektkalkylen som låg till grund för genomförandebeslutet tog inte tillräcklig höjd för projektets komplexitet. De bedömda nettoutgifterna för staden var för lågt beräknade. Det gäller såväl utredning och projektering som byggnation av de kommunala anläggningarna. Projektet har inte förändrats i omfattning sedan genomförandebeslutet fattades. Fördyringen är därmed inte kopplad till att projektet skulle ha utökats, utan de ökade kostnaderna beror dels på att projektet förskjutits i tid, dels på den kraftiga prisuppgång som kom efter att genomförandebeslutet var fattat.

Byggstarten för stadens arbeten försköts med cirka tre år och tidplanen för arbetena har kommit att bli mer utdragen i förhållande till den preliminära tidplan som redovisades i tjänsteutlåtandet inför exploateringsnämndens genomförandebeslut. Det huvudsakliga skälet till den förskjutna starten är den först antagna detaljplanen som upphävdes av länsstyrelsen.

Perioden då staden stod inför att påbörja merparten av arbetena med de kommunala anläggningarna kom att sammanfalla med åren för den höga inflationen, främst under perioden år 2022–2023. Sedan genomförandebeslut för projektet togs har därmed det ekonomiska läget förändrats och byggkostnaderna har stigit kraftigt.

Genomförandet av stadens groventreprenad under perioden april 2024 till mars 2026 kom att bli utmanande med omfattande störningar och kostnadsökningar. Det medförde förhandlingar om tid, kostnad och kvalitet mellan staden och den upphandlade entreprenören.

Staden påbörjade under andra kvartalet år 2026 en upphandling av entreprenaden för anläggande av parken. Anbudet som kom in bekräftar ovan nämnda prisuppgång, vilket gjorde att den ursprungliga kalkylen för projektet inte kunde hållas. Detta trots att kontoret inför upphandlingen genomförde ett besparingsarbete utifrån de projekterade handlingarna. I samband med det identifierades kostnadsdrivande tekniska lösningar som förenklades, men med utgångspunkten att park och torg fortsatt skulle vara av god kvalitet med höga vistelsevärden.

Kontoret beslutade att avbryta upphandlingen eftersom prisnivåerna indikerade att stadens kalkyl inte längre rymdes inom ramen för kommunfullmäktiges genomförandebeslut.

Eftersom del av stadens projektutgifter för att iordningsställa kommunala anläggningar faktureras vidare som exploateringsbidrag, ökar också projektinkomsterna i proportion med utgifterna.

Mot bakgrund av ovanstående behövs ett reviderat genomförandebeslut för projektet.

Kontoret har arbetat med att minska utgifterna i projektet och kommer fortsätta att göra det löpande. De kontorsgemensamma rutinerna för kalkyler och riskpåslag är förbättrade för att förebygga liknande, sent konstaterade, utgiftsökningar i projekt.

Alternativet att avbryta projektet med anledning av den försämrade ekonomin har också undersökts men det innebär också kostnader då staden ingått bindande avtal med byggaktörerna om detaljplanens genomförande.

	Genomförande- beslut	Reviderat genomförande- beslut
Beslutstidpunkt	2018-06-11	2026-10-15
Projektutgifter	115,8 mnkr	222,5 mnkr
Projektinkomster	64,3 mnkr	138,3 mnkr
Tomträttsavgäld/år	1,4 mnkr	1,6 mnkr
Försäljningsinkomster	0,0 mnkr	0,0 mnkr
Nettonuvärde*	-2 mnkr	-48 mnkr
Täckningsgrad*	94%	79%
Reaförlust	-12,0 mnkr	-14,5 mnkr
Exploateringsgrad	5,8	5,7

* inklusive tidigare nedlagda utgifter och inkomster

Tabell 1. Jämförelse mellan tidigare genomförandebeslut och reviderat genomförandebeslut

Ekonomiska konsekvenser för staden

I detta ärende uppgår investeringen till 222,5 miljoner kronor. Tidigare genomförandebeslut, som togs i kommunfullmäktige i juni 2018, redovisade investering till 115,8 miljoner kronor.

Projektinkomsterna uppgår till 138,3 miljoner kronor. Tidigare genomförandebeslut redovisade inkomster till 64,3 miljoner kronor.

Ärendet ska beslutas av kommunfullmäktige då projektutgifterna överstiger 50 miljoner kronor.

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 från och med beslutstillfället i löpande priser och beaktar de ekonomiska konsekvenserna för både investeringar, driftkostnader och intäkter.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar ett negativt nettonuvärde om 48 miljoner kronor inklusive tidigare nedlagda utgifter och inkomster motsvarande minus 62 tusen kronor/ekvivalent lägenhet¹.

Del av Mariehäll 1:10 (idag Utombordaren 2) har upplåtits med tomträtt. Exploateringsgraden uppgår till 5,7.

De sammanlagda projektutgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 222,5 miljoner kronor, varav 130,6 miljoner kronor är utgifter före år 2026, det vill säga redan nedlagda utgifter. Utgifterna avser främst anpassning och utbyggnad av kommunala anläggningar inklusive erforderliga ledningsflyttar.

Av dessa utgör 6,2 miljoner kronor projektutgifter som redovisas som driftkostnader.

Projektinkomsterna beräknas till cirka 138,3 miljoner kronor, varav huvuddelen utgörs av exploateringsbidrag. Av dessa utgör 0,4 miljoner kronor inkomster som redovisas som driftintäkter och 115,4 miljoner kronor avser icke offentliga bidrag

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

Köpeskilling om 14,5 miljoner kronor avseende markförvärvet erlades 2020.

Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 106 tusen kronor i fast prisnivå. Detta är i jämförelse med andra motsvarande projekt lägre². Detta jämförelsetal störs dock av att en stor andel av stadens utgifter faktureras vidare som exploateringsbidrag, vid sidan av en övervägande andel mindre lägenheter, vilket begränsar underlag med direkt motsvarande projekt att jämföra mot. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 79 procent.

All ekonomisk risk avseende byggaktörens del av projekteringen står bolaget för. Staden har risk för förgävesprojektering.

Budgetkonsekvenser

Projektbudget och försäljningsinkomster

Projektbudgeten för projektet beräknas till cirka 222,5 miljoner kronor och projektinkomsterna till cirka 138,3 miljoner kronor i löpande prisnivå. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

Budgetkonsekvenser	Ack						
Investering	t.o.m.						
Mnkr	2025	2026	2027	2028	2029	Senare	Totalt
Utgifter inkl. förvärv (-)	-130,6	-35,2	-21,0	-25,9	-9,8	-0,1	-222,5
Inkomster (exkl. försäljning)	72,0	29,4	14,8	16,4	5,6	0,1	138,3
Nettoutgift (-) /-inkomst	-58,6	-5,8	-6,2	-9,5	-4,1	0,0	-84,2
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

Stadens utgifter/inkomster för exploatering bedöms kunna finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget för år 2026. 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							Kom-
Mnkr	2026	2027	2028	2029	2030	Senare	mentar
Resultatpåverkan ExplN							
Löpande intäkter/kostnader	1,6	1,6	1,6	1,6	1,6	max 1,6	totalt - 6,2 totalt 0,4
Ej aktiverbara utgifter	-1,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0	
Ej aktiverbara inkomster	0,4	0,0	0,0	0,0	0,0	0	
Internränta	0,0	0,0	0,0	0,0	-4,5	max -3,7	år 2030 totalt -14,5
Avskrivningar	0,0	0,0	0,0	0,0	-4,5	max -4,8	
Reavinster/förluster	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
Offentliga bidrag upplösning	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	totalt 0
Offentliga bidrag internränta	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
Summa resultatpåverkan nämnd	1,0	1,5	1,5	1,6	-7,5		
Resultatpåverkan TRN+SDN							
Ikke offentliga bidrag upplösning	0,0	0,0	0,0	0,0	115,4	0,0	totalt 115,4
Driftskostnader TRN+SDN	-0,2	-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 -0,3	
Summa resultatpåverkan TRN+SDN	-0,2	-0,3	-0,3	-0,3	115,2		

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden beräknas efter genomförandet uppgå till cirka 0,7 miljoner kronor.

Projektutgifter som redovisas som driftkostnader uppgår till 6,2 miljoner kronor, motsvarande projektinkomster som redovisas som driftintäkter uppgår till 0,4 miljoner kronor och 115,4 miljoner kronor avser icke offentliga bidrag.

Internränta och avskrivningar (kapitalkostnaderna) för exploateringsnämnden beräknas uppgå till cirka 8,5 miljoner kronor det första året och minskar därefter något genom avskrivningar.

Intäkterna för tomträttsavgälder beräknas till cirka 1,6 miljoner kronor per år. Reaförlusten beräknas uppgå till 14,5 miljoner kronor.

Ekonomiska osäkerheter

Kontorets bedömning är att kalkylen som nu är framtagen till reviderat genomförandebeslut har tagit höjd för oförutsedd risk så att den ekonomiska bedömningen ska vara så säker som möjlig. Kalkylen baseras bland annat på ekonomiskt utfall på färdigställda delar av stadens arbeten samt uppgifter från den avbrutna entreprenadupphandlingen

Slutsats ekonomi

Projekt Archimedes bedöms med reviderat genomförandebeslut kunna genomföras i sin helhet och bidra till ett växande Stockholm.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Exploateringskontoret har bedömt projektet utifrån mål i stadens budget, översiktsplanen och övriga styrdokument.

Måloppfyllelsen är till allra största delen samma som för genomförandebeslutet. Här kommenteras därför måloppfyllelsen där det kommit till nya förutsättningar eller nya mål.

Bostadsbebyggelse

Projektet bidrar till stadens mål om att bygga 140 000 bostäder under perioden år 2010 till 2035. Platsen har goda kollektivtrafikförbindelser och ligger i direkt närhet till tvärbanans hållplats Karlsbodavägen. Byggaktörerna har tillämpat utökade mobilitetsåtgärder utifrån stadens då gällande riktlinjer för projektspecifika och gröna parkeringstal i Stockholms stad för att därmed främja ett mer hållbart resande genom att stärka förutsättningarna för gång-, cykel- och kollektivtrafik samt minska behovet av privatägda bilar.

Projektet bedöms därigenom bidra till att uppfylla bland annat följande mål:

- Bygga i goda befintliga kollektivtrafiklägen samt lägen där planering av nya kollektivtrafikförbindelser pågår.
- Planera för ett ökat cyklande och beakta behovet av cykelparkeringar.
- Minska behovet av bil i nyproducerade lägenheter.

Lokaler

Projektet innefattar en förskola med sex avdelningar. Inom projektet inryms även en gruppbostad enligt LSS, samt lokaler i bottenvåningar vilket bidrar till arbetsplatser i området.

Genomförandefrågor

Tidplan

Staden planerar att genomföra anläggandet av parken under perioden år 2027–2028. Vidare planerar staden att genomföra arbeten med gata och torg under perioden år 2028–2029, samordnat med byggaktörernas inflyttningar. Projektet beräknas vara färdigställt år 2030.

Risker och osäkerheter

Projektet är i ett sent skede med detaljplan som har vunnit laga kraft och projektering som är färdigställd. Stadens arbeten med kommunala anläggningar är delvis genomförda. Anbud på del av stadens kvarstående arbeten har öppnats och indikerar kostnadsnivå även om upphandlingen avbröts. Riskerna och osäkerheterna kopplade till den kvarstående byggnationen är därför begränsade.

Risken har beaktats i den mån som det bedömts vara nödvändigt i projektets kalkyl.

Kommunikation

Då projektet bedöms medföra en utgift över 50 miljoner kronor har avstämning skett med stadsledningskontoret.

Kontorets sammanfattande bedömning

Genom föreslagen revidering av genomförandebeslutet skapas förutsättningar för att fullfölja projektet. Detaljplanen är lagakraftvunnen och gällande exploateringsavtal respektive överenskommelse om exploatering med byggaktörerna innebär att staden är skyldig att genomföra utbyggnad av allmän platsmark i enlighet med detaljplanen.

Projektet möjliggör ett tillskott av bostäder med blandade upplåtelseformer samt nya hyresrätter till allmännyttan i Bromma i ett attraktivt läge nära kollektivtrafik. Närmiljön i Mariehäll förbättras genom stadens investering i gator, torg och park.

Slut

Bilagor

1. Lönsamhetskalkyl och exploateringsnyckeltal