

**Utlåtande 2011: 139 (Dnr 302-1435/2011)**

## **Reviderat genomförandebeslut för exploatering inom Annedal i Mariehäll**

**Förslag från exploateringsnämnden**

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Reviderat genomförandebeslut, avseende exploatering inom Annedal i Mariehäll omfattande en ökning av projektets nettoutgift med 152 miljoner kronor, godkänns.
2. Utgifter till följd av reviderat genomförandebeslut finansieras inom exploateringsnämndens investeringsbudget.

**Föredragande borgarrådet Sten Nordin** anför följande.

### *Ärendet*

Enligt genomförandebeslutet 2007 avsågs det byggas ca 1 850 lägenheter i Annedal, varav 1 600 på stadens mark och 250 på privat mark. Enligt exploateringsnämndens reviderade genomförandebeslut har antalet lägenheter ökat och uppgår nu till 1 800 på stadens mark och mer än 700 på privat mark. Totalt omfattar nu Annedal närmare 2 600 lägenheter, varav 45 procent är hyresrätter och 55 procent bostadsrätter. I maj 2011 hade byggstart skett för 1 000 lägenheter, varav inflyttning skett i ca 200 lägenheter. Hela området beräknas vara färdigställt 2015/2016.

## *Beredning*

Ärendet har initierats av exploateringsnämnden och remitterats till stadsledningskontoret.

*Stadsledningskontoret* anser att exploateringsnämndens agerande för att förbättra projektets ekonomi är positivt och har därför ingen avvikande synpunkt. Stadsledningskontoret förutsätter dock att exploateringsnämnden inte återkommer med ytterligare fördyringar av projektet.

## *Mina synpunkter*

Annedal är ett av Stockholms större utvecklingsområden. Trots det är det inte lika känt som andra projekt i staden men dess storlek talar sitt tydliga språk. Annedal omfattar i och med det reviderade genomförandebeslutet ca 2 600 bostäder, varav 45 procent är hyresrätter och 55 procent bostadsrätter. Den uppväxande stadsdelen binder dessutom samman Stockholm med Solna och Sundbyberg vilket kommer att förenkla rörelse mellan kommunerna.

Det reviderade genomförandebeslutet för Annedal innebär högre utgifter för staden i samband med exploateringen, men samtidigt också lägre kostnader per lägenhet, då investeringsinkomsterna i projektet har ökat. Projektets ekonomi har således förbättrats i förhållande till den ursprungliga planen vilket är positivt. Det är dock viktigt att exploateringsnämnden inte återkommer med ytterligare fördyringar av projektet.

## *Bilaga*

Nuvärdeskalkyl

**Borgarrådsberedningen** tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

**Kommunstyrelsen** delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Reviderat genomförandebeslut, avseende exploatering inom Annedal i Mariehäll omfattande en ökning av projektets nettoutgift med 152 miljoner kronor, godkänns.

2. Utgifter till följd av reviderat genomförandebeslut finansieras inom exploateringsnämndens investeringsbudget.

Stockholm den 5 oktober 2011

På kommunstyrelsens vägnar:  
STEN NORDIN

*Ylva Tengblad*

## ÄRENDET

Enligt genomförandebeslutet 2007 avsågs det byggas ca 1 850 lägenheter i Annedal, varav 1 600 på stadens mark och 250 på privat mark. Enligt exploateringsnämndens reviderade genomförandebeslut har antalet lägenheter ökat och uppgår nu till 1 800 på stadens mark och mer än 700 på privat mark. Totalt omfattar nu Annedal närmare 2 600 lägenheter varav 45 procent är hyresrätter och 55 procent bostadsrätter. I maj 2011 hade byggstart skett för 1 000 lägenheter, varav inflyttning skett i ca 200 lägenheter. Hela området beräknas vara färdigställt 2015/2016.

### Ekonomi

Nedan återges en sammanställning av projektets ekonomi vid genomförandebeslutet samt vid det reviderade genomförandebeslutet.

	<b>Investeringsutgift</b>	<b>Investeringsinkomst</b>	<b>Nettonuvärde per ekv lägenhet</b>
<b>Genomf. beslut</b>	420 mnkr	0 mnkr	-38 tkr
<b>Rev genomf. beslut</b>	660 mnkr	88 mnkr	-13 tkr

Projektet har blivit dyrare än beräknat. Enligt kalkyl från exploateringsnämnden förväntas investeringsutgiften nu uppgå till totalt cirka 660 miljoner kronor. Utgiftsökningen beror på ett flertal faktorer men utgörs främst av att uppskattade entreprenadkostnader har ökat. Av den totala utgiftsökningen står entreprenadkostnaderna för cirka 200 miljoner kronor. Utförda entreprenader har fördyrats på grund av förskjutningar av tidplanen i ett tidigt skede, komplicerad logistik, ökad mängd förorenade massor samt tillkommande oförutsedda arbeten. Exploateringsnämnden konstaterar att de dåliga markförhållandena och kostnaden för omhändertagande av förorenade massor underskattades när kalkylen för genomförandebeslutet togs fram. Vidare baserades genomförandebeslutet på att en stor del av gatorna i Annedal skulle bli kvartersmark. Stadsbyggnadsnämnden har dock beslutat att gatorna skulle planläggas som allmänna gator, vilket har lett till ökade utgifter.

Vissa osäkerhetsfaktorer finns avseende utgifternas storlek. Bland annat har exploateringsnämnden inte fått något slutligt besked avseende särtaxa för Stockholm Vatten AB:s rätt att ta ut självkostnad för de nya och omlagda vat-

tenledningarna i området. Exploateringsnämnden uppskattar i nuläget att sår-taxan uppgår till 20 miljoner kronor men risk finns att utgiften blir högre.

Samtidigt som investeringsutgifterna har ökat har även inkomsterna ökat. Vid genomförandebeslutet beräknades inte några investeringsinkomster finnas i projektet. Under projektets gång har dock förutsättningarna ändrats och investeringsinkomsterna uppgår nu till cirka 88 miljoner kronor. Det finns dock osäkerhet i inkomsternas storlek, bland annat till följd av nybyggnation av en skola. För närvarande genomför exploateringsnämnden en utredning om skolans placering. Om ingen nybyggnation sker får projektet en minskad årlig avgäld om ca 0,5 miljoner kronor, vilket motsvarar 10 miljoner kronor för projektet totalt. Utöver minskade inkomster ökar utgifterna för projektering och markarbeten för att utöka Annedalsparken på den planerade skoltomten.

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 den 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 gömms 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 byggledning beräknas uppgå till ca 140 mnkr.

### ***Återstående entreprenader***

Återstående arbeten som krävs för att färdigställa Annedal består av finplaneeringsarbeten 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 byggledning 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 totalkostnad 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 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 Bällstavägen, 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. Där-

utöver 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 bilagan 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:





						4,4	
<b>Summa resultatpåverkan TRN+SDN</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>0,0</b>	<b>-2,7</b>	<b>-2,8</b>		

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafik- och renhållningsnämndens 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 tomträttsavgälder 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 grundläggningkostnaden 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.

### **Exploateringsnämnden**

**Exploateringsnämnden** beslutade vid sitt sammanträde den 16 juni 2011 att för sin del godkänna 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.

Exploateringsnämnden beslutade även att överlämna beslutet till kommunfullmäktige för godkännande.

**Exploateringskontorets** tjänsteutlåtande daterat den 30 maj 2011 har i huvudsak följande lydelse.

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. Förslaget 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 finplane-

rings-, 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.

## BEREDNING

Ärendet har remitterats till stadsledningskontoret.

### **Stadsledningskontoret**

**Stadsledningskontorets** tjänsteutlåtande daterat den 6 september 2011 har i huvudsak följande lydelse.

I jämförelse med det genomförandebeslut som kommunfullmäktige fattade den 7 maj 2007, Utl. 2007:63, förväntas projektets nettoutgifter öka med cirka 152 miljoner kronor, vilket motsvarar en fördyring med 36 procent. Trots denna ökning har nettovärdet förbättras sedan genomförandebeslutet då antalet lägenheter har utökats. Stadsledningskontoret ser positivt på exploateringsnämndens agerande för att i detta avseende förbättra projektets ekonomi.

Nettonuvärdet uppgår i det reviderade genomförandebeslutet till -37 miljoner kronor, motsvarande -13 tusen kronor per ekvivalent lägenhet. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 97 procent. Skulle inte nybyggnation av skola bli av försämras dock nettonuvärdet till -52 miljoner kronor, motsvarande -19 tusen kronor per ekvivalent lägenhet. För att inte ytterligare försämra projektets lönsamhet anser stadsledningskontoret att exploateringsnämndens förslag att bygga en eller flera nya förskolor på den planerade skoltomten bör utredas vidare i syfte att minska utgifterna och öka inkomsterna om ingen nybyggnation av skolan blir av.

Stadsledningskontoret har inte någon avvikande synpunkt från nämndens bedömning och anser att utgiftsökningen får ses som acceptabel i syfte att kunna färdigställa kvarvarande arbeten i Annedal i enlighet med tidigare beslut och lagakraftvunna detaljplaner. Exploateringsnämnden förutsätts dock inte återkomma med ytterligare fördyringar samt, enligt stadsledningskontorets synpunkter ovan, säkra inkomstnivån genom alternativa lösningar för projektets kvarvarande delar.

Stadsledningskontoret föreslår att kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige godkänna det reviderade genomförandebeslutet omfattande en ökning av projektets nettoutgift med 152 miljoner kronor innebärande investeringsutgifter om 660 miljoner

kronor och investeringsinkomster om 88 miljoner kronor. Utgifter till följd av reviderat genomförandebeslut finansieras inom exploateringsnämndens investeringsbudget.