

Handläggare
Lukas Kvarfordt
08-508 876 09

Till
Exploateringsnämnden
2022-12-08

Slutredovisning av utbyggnad för bostäder inom projektet Annedal i Mariehäll

Förslag till beslut

Exploateringsnämnden godkänner slutredovisningen av utbyggnad för bostäder inom projektet Annedal i Mariehäll.

Ann-Charlotte Bergqvist
T.f. Förvaltningschef

Sara Lundén
Avdelningschef

Jesper Skiöld
Enhetschef

Sammanfattning

Exploateringsprojektet Annedal har totalt medfört utbyggnad av ca 2 800 bostäder, en grundskola, allmän park, aktivitetstorg m.m. Annedal ligger i norra Mariehäll i ett tidigare industriområde. Exploateringsnämnden har markanvisat ca 1 800 bostäder, sanerat området och byggt ut gatunätet och allmänna ytor i området.

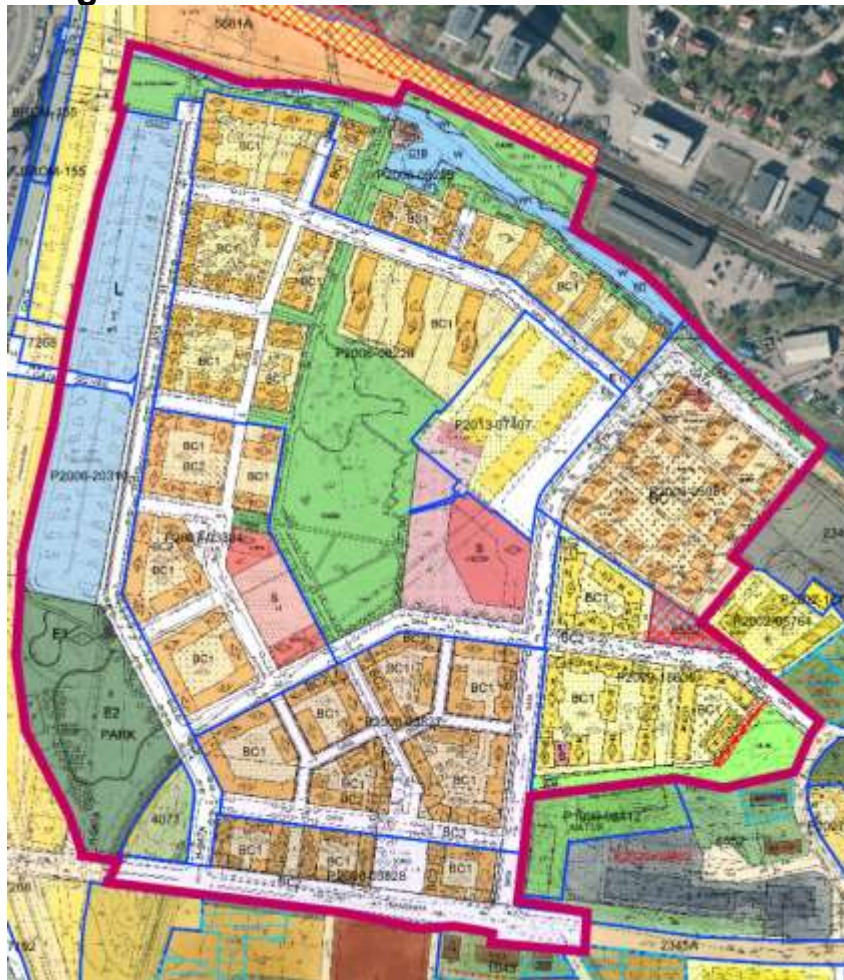
Exploateringsnämnden godkände genomförandebeslut 2007 samt reviderat genomförandebeslut 2011, vilka senare godkändes av kommunfullmäktige.

Exploateringskontoret
Projektutveckling Västerort,
Innerstaden och Stora projekt

Fleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 876 09
Växel 08-508 276 00
lukas.kvarfordt@stockholm.se
exploateringskontoret.expl@stockholm.se
Org nr 212000-0142
start.stockholm

De sista husen färdigställdes 2021 och de sista arbetena på allmän plats skedde under 2022.

Bakgrund



Figur 1 Projektområdet för Annedal

Området norra Mariehäll som idag kallas Annedal var utpekad i översiktsplanen för Stockholm från 1999 som ett av tolv stadsutvecklingsområden. Området är omgivet av trafikerade vägar och stora glest bebyggda ytor som Bromma flygplats och Solvalla travbana. Tidigare var Annedal detaljplanlagt för industri, trafik och parkeringsändamål. Området var vid projektets start upplåtet till flera diverse verksamheter bl.a. stenkross, kompostering, bilskrot m.m.

Inför planarbetet för Annedal anordnades 2003 en arkitekttävling. Segrare blev Erskine Tovatt Arkitekter. Tävlingsförslaget ligger till stor del som grund för den situationsplan planarbetet landade i. Beslut om markanvisningar togs av exploateringsnämnden mellan 2003 – 2005 innan detaljplanarbetet påbörjades 2006.

Utöver bostäder markanvisades platser till SISAB för en grundskola samt förskolor.

Stadsbyggnadsnämnden uttalade tidigt att gator och kvarter i Annedal skulle namnges efter barnboks författares verk, karaktärer och platser. Det inkorporerades i projekttiden att Annedal skulle bli en plats för barn och barnfamiljer.

Genomförandebeslut togs 2007 av exploateringsnämnden och kommunfullmäktige, och kort därefter påbörjades genomförandet.

Reviderat genomförandebeslut togs under 2011 av exploateringsnämnden och av kommunfullmäktige.

Projektbeskrivning och genomförande

Innan detaljplaneprocessen inleddes delades stadens mark i projektet upp i 24 tänkta fastigheter som mellan 2003 - 2005 markanvisades till 19 olika byggherrar.

Under detaljplaneprocessen delades projektet upp i fem olika detaljplaner och genomförandet delades upp i fem olika etapper.

Genomförandebeslut togs i exploateringsnämnden 2007 och förutsatte ca 1 600 bostäder på stadens mark och 250 bostäder på privat mark.

Ett reviderat genomförandebeslut togs i exploateringsnämnden 2011 och då avsågs uppföra ca 1 800 bostäder på stadens mark och 700 bostäder på privat mark.

Antalet bostäder på privat mark hade ökat till det reviderade beslutet eftersom fler privata fastighetsägare valde att utveckla fastigheter inom området. Det gjorde att stadens fortsatta arbete behövde anpassas och samordnas med byggherrarna, en del arbeten sköts därför framåt.

Investeringsutgifterna ökade mellan de två genomförandebesluten från 420 mnkr till 660 mnkr. Utgiftsökningen berodde på ett flertal faktorer. De ökade utgifterna kan delvis förklaras av att kalkylen i genomförandebeslutet baserades på ett antal osäkra parametrar. Bland annat baserades beslutet på att en stor del av gatorna inom

Annedal skulle bli kvartersmark vilket senare ändrades till att planläggas som allmänna gator. Beslutet har lett till ökade utgifter för staden. Stadens entreprenader har fördyrats på grund av förskjutningar av tidplanen i tidigt skede, komplicerad logistik, ökad mängd förorenade massor, dåliga geotekniska förhållanden samt andra tillkommande, oförutsedda arbeten.

Vid tiden för det reviderade genomförandebeslutet så uppgick de nedlagda investeringsutgifterna till ca 370 mnkr och prognosen gjordes att 224 mnkr återstod. I tidplanen uppskattades det då att projektet skulle stå klart 2015 - 2016.

Sedan det reviderade genomförandebeslutet har bolaget Trifams fastighet Baltic 8 tillkommit till projektet vilket har påverkat tidplanen för det aktivitetstorg som planerades intill deras fastighet. Arbetet för byggherrarna på Linaberg 11, 20, 19 samt 15 har försenats sedan det reviderade genomförandebeslutet togs 2011. Deras projekt stod klara under 2021, 5 år efter uppskattad tid, vilket har lett till att staden har behövt väntat med färdigställande av viss allmän plats.

Återstående entreprenader

Finentreprenaden för Tappvägen och aktivitetstorget intill utfördes under 2021 och 2022. Arbetena är klara men några mindre justeringar som påpekades under slutbesiktningen ska åtgärdas.

Måluppfyllelse

Påverkan på barn

Ett projektmål var att åstadkomma en stimulerande och säker livsmiljö för barn i alla åldrar. Bromma stadssdelsförvaltning har konstaterat i Annedal att de allmänna gröna ytorna används och uppskattas mycket därför får utstå ett hårt slitage, vilket på sikt påverkar ytornas förmåga att återhämta sig. Det planerades inte för någon högstadieskola i Annedal. Idag ser man dock behov av en högstadieskola i området som resultat av exploateringen. Det har resulterat i att en högstadieskola har behövts planeras in på en angränsande grönyta och är idag en del av ett annat projekt; Enigheten.

Tillgänglighet

De allmänna ytorna är utformade för god tillgänglighet.

Miljö

Annedal var tidigare ett industriområde och marken var väldigt förorenad. En omfattande marksanering har genomförts vilket tidigare var en riskfaktor. Det har under projektets gång visat sig att marken var mer förorenad än vad man trodde vilket har lett till ökade investeringsutgifter för sanering. Utöver det så har saneringen gått som planerat.

Den angränsande Bällstaån som tidigare var igenväxt och förorenad har sanerats av Exploateringskontoret mellan 2007 och 2009 med finansiering från Stockholms stads initiativ Miljömiljarden. Bällstaån är en del av Stockholms dagvattensystem och har stora ekologiska värden.

De utvecklande byggherrarna har tagit del av Stockholms stads Program för miljöanpassat byggande. Användning av programmet var vid tidpunkten för markanvisningen frivilligt.

Ekonomi

Investering

De sammanlagda utgifterna uppgår till 837 mnkr. Utgifterna avser främst sanering, grundläggning och anläggande av allmän plats i form av gator, torg och parker.

Den stora majoriteten av kvartersmarken har upplåtits med tomträtt och en del har sålts. De sammanlagda inkomsterna uppgick till 173 mnkr, varav huvuddelen utgörs av det markvärde (avgäldsunderlag) som skapades vid planläggningen.

Utgifter	Utfall	Budget enligt reviderat genomförandebeslut	Avvikelse
Utgifter inklusive förvärv	837 mnkr	660 mnkr	+177 mnkr
Inkomster			
Försäljningsin- komster	105 mnkr	72 mnkr	+33 mnkr
Inkomster (exkl. försäljning)	173 mnkr	88 mnkr	+85 mnkr

Både utgifterna och inkomsterna har ökat i projektet sedan det reviderade genomförandebeslutet.

Avvikelsen från reviderat genomförandebeslut beror på osäkerheter i kalkyler, komplicerad logistik, ökad mängd förorenade massor, krav på mycket mer omfattande geotekniska åtgärder samt tillkommande och oförutsedda arbeten. Tidplanen har försenats med ca 6 år från uppskattningen som gjordes i beslutet. Anledningen till ändrad tidplan är främst försenat färdigställande av byggherrarnas kvartersmark vilket lett till att staden har behövt skjuta på sina arbeten med att färdigställa allmän platsmark.

Drift

Drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområde som uppkommer till följd av genomförandet av projektet beräknas uppgå till 3 mnkr per år. Kapitalkostnaderna¹ uppgår till 29 mnkr per år och intäkterna för tomträttsavgälder till 20 mnkr per år.

Riskfaktorer

Tidigt identifierade riskfaktorer var: problematik med hittills okända föroreningar, geotekniska problem, svängningar i bostadsmarknaden m.m. Risken var att de skulle medföra såväl förskjutningar i tidplanen samt ökade investeringsutgifter. Utfallet blev att mängden föroreningar var större än befarat vilket innebar högre kostnader och att saneringen tog längre tid. De geotekniska förhållandena var sämre och skapade problem då det behövdes mer pålning och förstärkning av mark för allmän plats samt för nya byggnader i området vilket har inneburit ökade kostnader och att utbyggnaden tagit längre tid. Staden har arbetat för att samordna förstärkningsarbetena med byggherrarna i så hög grad som möjligt för att hålla ned kostnaderna.

En riskfaktor som inte var förutsedd är att privata fastighetsägare i sent skede har bestämt sig för att utveckla sina fastigheter till bostäder. Generellt är det positivt för tillskapandet av bostäder i området men det har medfört att staden har behövt senarelägga anläggandet av delar av den allmänna platsen för att kunna samordna med de privata fastighetsägarna.

Exploateringskontorets förslag

Kontoret föreslår att exploateringsnämnden godkänner slutredovisningen.

Slut