

Utlåtande 2007: RI (Dnr 302-793/2007)

Utbyggnad av Annedal i Mariehäll

Genomförandebeslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta följande

1. Genomförande av utbyggnaden av Annedal, omfattande investeringsutgifter om 420 mnkr, godkänns under förutsättning av fastställd detaljplan.
2. I avvaktan på detaljplans fastställande godkänns att marksaneringsåtgärder m.m. genomförs under 2007 inom en investeringsram om 84 mnkr.
3. Investeringsutgifterna för 2007 får rymmas inom exploateringsnämndens investeringsplan för 2007.
4. Investeringsutgifterna för efterföljande år får beaktas vid upprättande av kommande investeringsplaner.
5. Drift- och underhållskostnaderna för trafik- och renhållningsnämnden samt Bromma stadsdelsnämnd får beaktas i budgetarbetet för kommande år.
6. Kapitalkostnaderna för exploateringsnämnden får beaktas i budgetarbetet för kommande år.
7. Protokollet i detta ärende förklaras omedelbart justerat.

Föredragande borgarrådet Kristina Axén Olin anför följande.

Ärendet

Annedalsprojektet är en viktig del i omdaning av utvecklingsområdet Mariehäll – Brommafältet – Ulvsunda. Annedal - tidigare benämnt Baltic - ligger i stadsdelen Mariehäll, vid Stockholms stads gräns mot Sundbyberg. Stockholms översiktsplan från 1999 pekar ut Mariehäll-Brommafältet-Ulvsunda som ett av tolv stadsutvecklingsområden. I dag är området upplåtet för diverse

verksamheter bl.a. stenkross, kompostering, bilsprot m.m. I stadsförnyelseprocessen som nu är på gång omvandlas detta verksamhetsområde till ett attraktivt bostadsområde med ca 1 850 nya bostäder, fördelade på 19 byggherrar. Inom området tillkommer även en ny skola samt ett flertal förskolor. Projektet innebär att på förorenad och lågt utnyttjad mark byggs ett nytt bostadsområde. Bostadsexploateringen fordrar dock stora markåtgärder samt investeringar i infrastruktur inom området och i dess närhet.

Exploateringskontoret framför att stadsutvecklingsområdet Annedal följer stadens mål om att nya bostäder skall tillkomma på redan exploaterad mark. Det gamla industriområdet omvandlas till ett nytt bostadsområde om ca 1 850 bostäder, två nya parker samt en å-park med tillhörande strandpromenad. Inom området tillkommer även en ny modern skola samt ett flertal förskolor till stadsdelen Mariehäll. I och med utbyggnaden av Annedal knyts Sundbyberg och Stockholm ihop av ett nytt vackert bostadsområde istället för dagens industriområde. Utbyggnaden av parker ger, det idag ganska parkfattiga Mariehäll, två nya parker för rekreation och fritid.

Enligt exploateringskalkylen ger inkomster minus utgifter ett netto om ca -31 mnkr, vilket motsvarar ett överskott om ca 15 tkr/ekvivalent lägenhet. Enligt nuvärdeskalkylen i löpande prisnivå, som omfattar stadens investeringsutgifter fr.o.m. 2006 för totalt ca 420 mnkr, uppgår nettonuvärdet för denna investering till -44 mnkr, vilket motsvarar ett negativt värde om ca 24 tkr/ekvivalent lägenhet. Resultatet ligger i nivå med beräknade nuvärden för liknande projekt i staden.

Beredning

Ärendet har remitterats till stadsledningskontoret.

Stadsledningskontoret anser att Annedalsprojektet är en viktig del i omdaning av utvecklingsområdet Mariehäll – Brommafältet – Ulvsunda. Projektet innebär att på förorenad och lågt utnyttjad mark byggs ett nytt bostadsområde med 1 850 lägenheter. Bostadsexploateringen fordrar dock stora markåtgärder samt investeringar i infrastruktur inom området och i dess närhet.

Stadsledningskontoret konstaterar att betydande ansträngningar har gjorts för att begränsa exploateringsutgifterna. Det ekonomiska resultatet är emellertid inte helt tillfredsställande och underskottet är något större än genomsnittet för de exploateringsprojekt som beslutats under de senaste åren. Stadsledningskontoret anser därför att fortsatta åtgärder bör prövas för att minska beräknat underskott om ca 38 tkr per ekvivalent lägenhet.

Sammantaget bedöms det finnas goda förutsättningar att skapa ett fungerande nytt bostadsområde till ett acceptabelt ekonomiskt resultat. Stadsledningskontoret föreslår att kommunfullmäktige godkänner genomförandet av exploateringen i Annedal omfattande investeringsutgifter om 420 mnkr. Vidare före-

slås godkännande av marksaneringsåtgärder m.m. om 84 mnkr under 2007, i avvaktan på fastställd detaljplan.

Mina synpunkter

Jag anser i likhet med stadsledningskontoret att Annedalsprojektet är viktigt för utvecklingen av området i den delen av Stockholm. Majoriteten i Stockholms stad har som målsättning att påbörja 15 000 nya bostäder under mandatperioden och genom Annedalsprojektet tas ett stort steg för att uppnå målet. Området bildar en ny stadsdel med fokus på barnfamiljer. En ny förskola och en skola kommer att byggas i området som tillsammans med annan service skapar ett attraktivt och modernt boende med goda kommunikationer.

Bilagor

1. Reservationer
2. Investeringskalkyl (med nuvärden)

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

Reservation anfördes av borgarråden *Yvonne Ruwaida* (mp) och *Ann-Margarethe Livh* (v) enligt följande.

Vi föreslår kommunstyrelsen föreslå kommunfullmäktige besluta att

1. i huvudsak bifalla förslaget
2. program för miljöanpassat byggande och stadens dagvattenstrategi skall följas
3. parkeringsnormen inte skall överstiga 0,7
4. därutöver anföras följande:

Programmet för miljöanpassat byggande är väl inarbetat och viktigt för att säkra att åtminstone en lägstanivå av miljöhänsyn tas. Det är ett stort steg bakåt att den borgerliga majoriteten tagit bort kravet på att programmet skall följas. Det är viktigt att de planerade cykelstråken finns med från början och därför måste finansieringen säkras.

Kommunstyrelsen delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår kommunfullmäktige besluta följande

1. Genomförande av utbyggnaden av Annedal, omfattande investeringsutgifter om 420 mnkr, godkänns under förutsättning av fastställd detaljplan.
2. I avvaktan på detaljplans fastställande godkänns att marksaneringsåtgärder m.m. genomförs under 2007 inom en investeringsram om 84 mnkr.
3. Investeringsutgifterna för 2007 får rymmas inom exploateringsnämndens investeringsplan för 2007.

4. Investeringsutgifterna för efterföljande år får beaktas vid upprättande av kommande investeringsplaner.
5. Drift- och underhållskostnaderna för trafik- och renhållningsnämnden samt Bromma stadsdelsnämnd får beaktas i budgetarbetet för kommande år.
6. Kapitalkostnaderna för exploateringsnämnden får beaktas i budgetarbetet för kommande år.
7. Protokollet i detta ärende förklaras omedelbart justerat.

Stockholm den

På kommunstyrelsens vägnar:
KRISTINA AXÉN OLIN

Anette Otteborn

ÄRENDET

Annedalsprojektet är en viktig del i omdaningen av utvecklingsområdet Mariehäll – Brommafältet – Ulvsunda. Projektet innebär att på förorenad och lågt utnyttjad mark byggs ett nytt bostadsområde med 1 850 lägenheter. Bostads-exploateringen fordrar dock stora markåtgärder samt investeringar i infrastruktur inom området och i dess närhet.

Stadsledningskontoret konstaterar att betydande ansträngningar har gjorts för att begränsa exploateringsutgifterna. Det ekonomiska resultatet är emellertid inte helt tillfredsställande och underskottet är något större än genomsnittet för de exploateringsprojekt som beslutats under de senaste åren. Stadsledningskontoret anser därför att fortsatta åtgärder bör prövas för att minska beräknat underskott om ca 38 tkr per ekvivalent lägenhet.

Sammantaget bedöms det finnas goda förutsättningar att skapa ett fungerande nytt bostadsområde till ett acceptabelt ekonomiskt resultat. Stadsledningskontoret föreslår att kommunfullmäktige godkänner genomförandet av exploateringen i Annedal omfattande investeringsutgifter om 420 mnkr. Vidare föreslås godkännande av marksaneringsåtgärder m.m. om 84 mnkr under 2007, i avvaktan på fastställd detaljplan.

Exploateringsnämnden

Exploateringsnämnden beslutade vid sitt sammanträde den 15 februari 2007 att godkänna genomförandet av utbyggnaden av Annedal omfattande investeringsutgifter om 420 mnkr samt föreslår att kommunfullmäktige godkänner genomförandet och ger exploateringsnämnden, genom exploateringskontoret, i uppdrag att genomföra projektet.

Reservation anfördes av Emilia Hagberg (mp) och tjänstgörande ersättaren Lotten von Hoffsten (v) med hänvisning till sitt gemensamma yrkande, *bilaga I*.

Exploateringskontorets tjänsteutlåtande daterat den 18 januari 2007 har i huvudsak följande lydelse.

Sammanfattning

Annedal - tidigare benämnt Baltic - ligger i stadsdelen Mariehäll, vid Stockholms Stads gräns mot Sundbyberg. Stockholms översiktsplan från 1999 pekar ut Mariehäll-Brommafältet-Ulvsunda som ett av tolv stadsutvecklingsområden. I dag är området upplåtet för diverse verksamheter bl.a. stenkross, kompostering, bilskrot m.m. I stadsförnyelseprocessen som nu är på gång omvandlas detta verksamhetsområde till ett attraktivt bostadsområde med ca 1850 nya bostäder, fördelade på 19 byggherrar. Inom området tillkommer även en ny skola samt ett flertal förskolor.

Annedals utbyggnad kräver att staden bygger ut den tekniska infrastrukturen i ett tidigt skede för att förbereda för kommande bostadsproduktion. Nya lokalgator skall byggas, två nya parker anläggas, Bällstaån skall breddas och en ny strandpromenad anläggas. Befintliga verksamheter inom området

börjar avvecklas under andra kvartalet 2007. En betydande del av marken inom Annedal blir då tillgänglig för staden. Arbeten som marksanering, ledningsflytt m.m. kommer då att påbörjas för att möjliggöra utbyggnad av gator och parker. Första byggstart för bostäder är beräknad till 1 kv. 2009. Hela Annedal beräknas vara färdigbyggt 2013.

Investeringsutgifterna för hela Annedal beräknas bli 420 mnkr, i löpande prisnivå (motsvarar 365 mnkr i dagens pris) och inkomsterna, som i huvudsak utgörs av avgäldsunderlag beräknas uppgå till 396 mnkr. Enligt exploateringskalkylen bedöms Annedal ge ett mindre överskott till staden om 15 tkr/ekvivalent lägenhet. Investeringsanalysen enligt nuvärdesmetoden redovisar ett negativt nettonuvärde på 24 tkr/ekvivalent lägenhet. Det negativa nettonuvärdet per ekvivalent lägenhet beror på att staden har tunga investeringar tidigt i projektet medan inkomsterna ligger i ett senare skede.

Bakgrund

Stadsdelen Mariehäll

Annedal – tidigare benämnt Baltic - ingår i stadsdelen Mariehäll. I Stockholms översiktsplan från 1999 är Mariehäll-Brommafältet-Ulvsunda ett av tolv stadsutvecklingsområden. Översiktsplanens intention är att Mariehäll och Balticområdet ska bebyggas med såväl bostäder som arbetsplatser. I Annedalsprojektet ingår numera också de av Skanska förvärvade fastigheterna Linaberg 11 och 20.



Bild 1. Översiktsbild av Mariehäll med Annedal samt annan planerad samt befintlig bebyggelse i Mariehäll.

Mariehäll ligger i Stockholms utkant, men nära Sundbybergs centrum. Det är omgivet av trafikerade vägar och stora glest bebyggda ytor som Bromma flygplats och Solvalla travbana. Det har också en lång strand mot Bällstaviken och Bällstaån. En översikt över Mariehäll, med Annedal inritat kan ses i bild 1. Gällande detaljplaner för planområdet är Pl 5681A, 4071 och 2345A som anger industri-, trafik- och parkeringsändamål.

Annedal är idag upplåtet för diverse verksamheter bl.a. stenkross, kompostering, bilskrot m.m. Inom området ligger också industrifastigheten Baltic 8.

Utveckling och förnyelse

Ett omfattande programarbete för att utveckla Mariehäll genomfördes i början av 1980-talet. Då konstaterades bl.a. att området hade förhållandevis lite parkmark och att Bällstavägen med sin intensiva genomfartstrafik delade stadsdelen och utgjorde hinder för ny bostadsbebyggelse. Mariehäll har därefter kompletterats med bl.a. radhus och mindre flerbostadshus.

Bällstavägen har inte kunnat stängas eller avlastas, men den har byggts om med mittremsa m.m. De nya bostadshusen längs vägen har fått byggas med hänsynstagande till bullerstörningarna. Kvarteret Minnet, Hingsten och Fredsfors söder om Bällstavägen inrymmer ca 250 nya lägenheter. Flera andra projekt längs Bällstavägen diskuteras f.n. t ex kv. Enigheten och Margretero.

Beskrivning av Annedal

För Annedal anordnades 2003 en inbjuden arkitekttävling. Segrare blev Erskine Tovatt Arkitekter (numera Tovatt Architects and Planners).

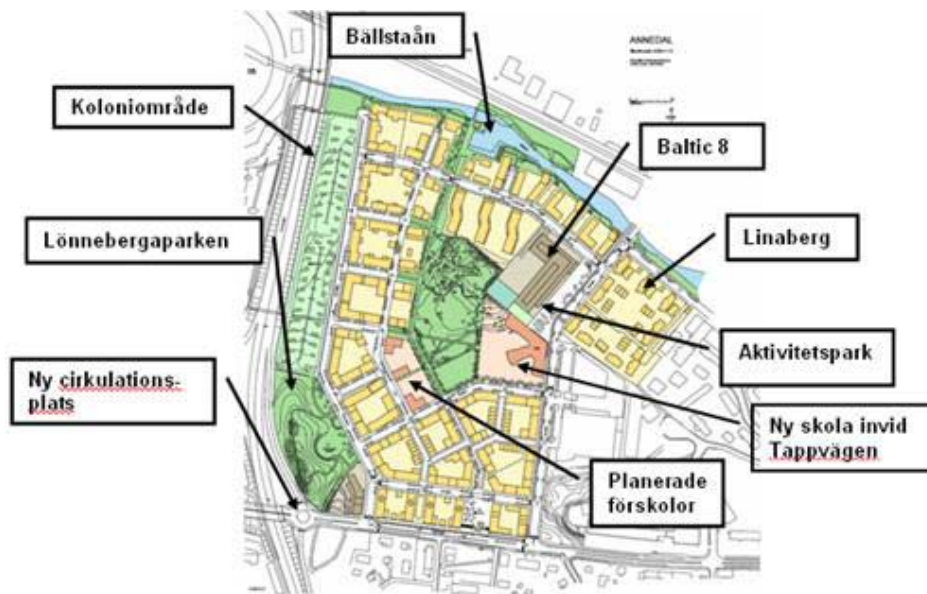


Bild 2. Situationsplan från november 2006. Annedal i Marishäll.

Tävlingsförslaget ligger till stor del som grund för nuvarande situationsplan, bild 2. Kring en central park grupperas en stadsmässig bebyggelse med en enkel och tydlig trafiklösning samt med tydliga gång- och cykelvägar.

Ett område för barn och barnfamiljer

Stadsbyggnadsnämnden har uttalat att områdets gator och kvarter skulle namnges efter Astrid Lindgrens värld. Samtidigt framhölls att detta innebar en förpliktelse att göra området särskilt bra för barn och barnfamiljer. Detta är en idé som anammats av alla inblandade i projektet, planerare och byggherrar, som en mycket kraftfull, bärande projektidé. Detaljplanerna har nu namn som kv. Saltkråkan, kv. Mattisborgen, kv. Lönneberga m.fl.

Trafik och parker

För att den nya stadsdelen skall fungera krävs ett nästan helt nytt gatusystem samt utbyggnad av parker och torg på stadens mark. En helt ny park planeras, *Lönnebergaparken*. Den läggs ovanför dagens befintliga trafikplats i områdets sydvästra hörn.



Bild 3. Ny gatustruktur i markerat i lila.

Bakgrunden är att skapa en kuperad park där en del av massaöverskottet kan tas om hand och som dessutom skyddar stadsdelen för buller från Ulvsundavägen. Då den befintliga trafikplatsen försvinner föreslås två nya ramper som leds från och till Ulvsundavägen från en ny liten rondell på östra sidan av Ulvsundavägen. Området matas via två tillfartsgator från Bällstavägen och en ny huvudinfart från Bällstavägen föreslås. Det är ännu inte slutgiltigt fastlagt vilka gator som blir allmän plats inom utbyggnadsområdet. De nya gator som eventuellt blir allmänplats har markerats med lila, se bild 3.

Gång- och cykeltrafik längs Ulvsundavägen är i dag inte möjlig längs Annedal eller över Bällstaån och järnvägen. I projektet har framtagits ett förslag till en ny gång- och cykelbana längs Ulvsundavägens östra sida längs det nedlagda industrispåret, med planskild passage under Bällstavägen. Därefter på dagens vägren genom att vägmitt flyttas något österut och de överstora körfälten inskränks något. Förslaget möjliggör gång- och cykelbana mellan Karlsbodavägen och Sundbybergskopplet. Hela sträckningen kan inte rimligen finansieras inom Annedalsprojektet utan samfinansiering diskuteras med trafikkontoret.

Norr om skolan planeras en *aktivitetspark*, se bild 2, främst för unga med utrymme för t.ex. boule, streetbasket, beachvolley och skateboard o.s.v. En breddning av ån och utbyggnad av en parkremsa längs stranden skapar en attraktiv *strandpark och strandpromenad* som på sikt ska förbindas med andra strandpromenader längs med Bällstaån och Bällstavägen.

Norr om skolan planeras en *aktivitetspark*, se bild 2, främst för unga med utrymme för t.ex. boule, streetbasket, beachvolley och skateboard o.s.v. En breddning av ån och utbyggnad av en parkremsa längs stranden skapar en attraktiv *strandpark och strandpromenad* som på sikt ska förbindas med andra strandpromenader längs med Bällstaån och Bällstavägen.

Kollektivtrafik

Annedals gatunät anpassas efter en framtida busslinje. Den planerade tvärsparvägen berör Mariehäll dels med linjen mot Sundbyberg och Solna, med hållplats ca 800 m från Annedal, dels med Kistagrenen som föreslagits gå väster om Ulvsundavägen förbi Annedal. Ett par busslinjer trafikerar Bällstavägen vid Annedal. Till Sundbybergs centrum, med t-bana, pendel- och fjärrtåg är det ca 1,2 km.

Idrott

Mariehälls bollplan i naturgräs försvinner. Som kompensation har en överenskommelse med idrottsförvaltningen växt fram att medlen härför, som uppförs på idrottsförvaltningens budget, används till Grimsta IP.

En ny idrottshall föreslås inom fastigheten Baltic 8. Denna byggs i så fall av fastighetsägaren och hyrs av idrottsförvaltningen, och belastar inte den kommunala investeringsbudgeten. Självfallet är avsikten att den kan nyttjas av skolan. I parken vid Tappvägen, norr om skolan, planeras för en aktivitetspark. En motionsslinga kan dras genom

området.

Skola och förskolor

Investeringar i skola och förskola görs av SISAB. En ny skola planeras för ca 550 barn i åk 0-5 liksom ett stort antal förskoleavdelningar. Ett alternativt förslag som diskuteras är att förlägga skolan i och i direkt anslutning till kontors- och industrifastigheten Baltic 8. Där kan även inrymmas verksamheter som mödra- och barnavårdscentraler, folktandvård och vårdcentraler m.m.

Bällstaån och miljödom för vattenverksamhet

I Annedals utveckling ingår att göra Bällstaån som löper utmed Annedal till ett attraktivt rekreations- och promenadstråk. De planerade åtgärderna i ån är delvis att bredda samt fördjupa den. För detta krävs att staden ansöker om miljödom för vattenverksamhet. Under 2006 har arbete med att upprätta en miljökonsekvensbeskrivning och en teknisk beskrivning bedrivits och ett antal samråd har hållits med såväl enskilda sakägare som med allmänheten. Tillståndsansökan beräknas skickas in under 1 kv. 2007. Beslut beräknas från miljödomstolen under fjärde kvartalet 2007.

Överenskommelser om exploatering

Överenskommelse om exploatering kommer löpande att tas fram med byggherrarna under 2007. Överenskommelserna kommer att följa den mall kontoret använder för denna typ av projekt. Marken kommer, enligt tidigare beslut i marknämnden, att upplåtas med tomträtt.

Tidigare beslut

Stadsbyggnadsnämnden

Den 27 april 2006 beslutade stadsbyggnadsnämnden att godkänna redovisningen av programsamrådet för Annedal. Beslutet innebar att Annedal delades upp i sammanlagt sju detaljplaner. Under våren 2006 beslutade stadsbyggnadsnämnden vidare att Annedal även skulle omfatta del av det intilliggande kvarteret Linaberg vilket innebar ett tillskott av ca 250 lägenheter till Annedal. Annedal omfattar nu totalt ca 1850 lägenheter.

Marknämnden

Marknämnden behandlade programsamrådsremissen, med ett utvecklat tävlingsförslag, 23 juni 2005. Samtidigt markanvisades 24 lotter till 19 olika byggherrar.

Kommande beslut i EN

Kontoret har av stadsbyggnadsnämnden fått översänt tre planremisser rörande Annedal, gällande kv. Linaberg, kv. Mattisborgen samt kv. Saltkråkan. Remissen avseende kv. Linaberg behandlas i exploateringsnämnden i januari 2007 medan remisserna för kv. Mattisborgen samt kv. Saltkråkan avses tas upp i exploateringsnämnden i mars/april. I samband med resterande planremisser kommer kontoret att skriva lägesredovisningar avseende genomförande och ekonomi för utbyggnaden.

Genomförande och tidplan

Annedals investeringsutgifter överstiger 50 mnkr och kräver kommunfullmäktiges godkännande av genomförandebeslutet. Vid sidan av föroreningsproblematiken är ett stort massöverskott för handen och grundförhållandena är delvis mycket dåliga. Kontoret avser samordna markarbeten för park-, gatu- och kvartersmark så att markrening,

markförstärkning, schakt för hus och ledningar samt massbalansering så långt som möjligt sker i sammanhållna entreprenader. Staden, planerar i samarbete med byggherrarna, bygga ut Annedal med en stationär sopsugsanläggning. Staden avser sedan att debitera kostnaderna för anläggningen på intressenterna.

Detaljplanläget	Laga kraft (beräk- nad)
- Linaberg	kv. 2 2007
- Lönnebergaparken	kv. 4 2007
- Mattisborgen	kv. 4 2007
- Saltkråkan	kv. 4 2007
- Lönneberga	kv. 3 2008
- Konfusenbo	kv. 1 2009
- Guld tuppen	kv. 1 2009

Detaljplanerna beräknas vinna laga kraft enligt tabellen. För att möjliggöra byggstart av bostäder inom kv. Mattisborgen och kv. Saltkråkan 1:a kv. 2009 krävs att arbeten som marksanering, viss utbyggnad av gator och markstabilisering måste utföras innan planerna vinner laga kraft. En bild över detaljplanerna kan ses i bilaga 2.

Tidplan genomförande	Beräknad start
- Marksanering m.m.	kv. 1 2007
- Markstabilisering Bällstaån	kv. 1 2008
- Schakt/sanering Bällstaån	kv. 1 2009
- Cirkulationsplats samt av-/påfartsramp Ulvsundaleden	kv. 1 2008
- Byggnation stödmur/Flytt vattenledning Kolonivägen m.m.	kv. 2 2008
- Möjlig första husbyggnation (kv Mattisborgen/Saltkråkan)	kv. 1 2009

Ekonomi

Kontoret redovisar här de ekonomiska förutsättningarna för projektet utifrån en exploateringskalkyl samt vilka budgetkonsekvenser projektet medför. Dessutom redovisas en investeringsanalys enligt nuvärdesmetoden (en nuvärdeskalkyl). [i]

Resultat av exploateringskalkylen

Exploateringskalkyl, prisnivå 2006

Utgifter (-)	(mnkr)
Projektering, utredning m.m.	- 70
Iordningställande av mark	- 108
Anläggningsarbeten	- 131
Övrigt	- 55
Summa utgifter	365
Inkomster	

Avgäldsunderlag inkl. viss markförsäljning	396
Summa inkomster	396
Sammanställning	(tkr)
Resultat per ekvivalent lägenhet	15
Markanläggningsutgift per ekvivalent lägenhet	86
Exploateringsgrad	1,20

De sammanlagda utgifterna beräknas bli cirka 365 mnkr i fast prisnivå (2006), varav 11 mnkr är utgifter före år 2007, d.v.s. redan nedlagda utgifter. Stadens utgifter gäller i huvudsak marksanering, utbyggnad av teknisk infrastruktur som gator och parker, ledningsflytt samt breddning av Bällstaån om totalt ca 365 mnkr. Marken kommer, enligt tidigare beslut i marknämnden, att upplåtas med tomträtt, Inkomsterna, i form av avgäldsunderlag tillsammans med viss markförsäljning, beräknas bli ca 396 mnkr. Kontoret bedömer att projektet ger ett mindre överskott till staden på 15 tkr per lägenhet enligt exploateringskalkylen.

Resultat av investeringsanalysen enligt nuvärdesmetoden

Investeringsanalysen enligt nuvärdesmetoden beaktar de ekonomiska konsekvenserna på både investerings- och driftsidan. Investeringsanalysen enligt nuvärdesmetoden (se bilaga 1) redovisar ett negativt nettonuvärde på 24 tkr/ekvivalent lägenhet. Det negativa nettonuvärdet per ekvivalent lägenhet beror på att staden har tunga investeringar tidigt i projektet medan inkomsterna ligger i ett senare skede.

Budgetkonsekvenser

Investeringsutgifterna för genomförandet beräknas bli ca 420 mnkr och investeringsinkomsterna ca 396 mnkr i löpande prisnivå. Tabellen på nästa sida visar hur investeringsutgifterna beräknas att fördelas över åren.

Mnkr	Ack t.o.m. 2006	2007	2008	2009	2010	Senare	Totalt
Utgifter (-)	- 3,5	- 83	- 105	- 74	- 45	- 109	- 420
Inkomster (exkl. försäljning)							
Nettoutgift (-) /- inkomst	- 3,5	- 83	- 105	- 74	- 45	- 109	- 420
Försäljningsinkomst							

Kontoret bedömer att stadens utgifter för exploateringen kan inrymmas i exploateringsnämndens investeringsbudget för år 2007 och förslaget till budget och inriktning för år 2007- 2009. Medel därutöver ska beaktas i nämndens kommande budgetarbete.

Driftbudget

Kontorets bedömning av hur projektet påverkar stadens och nämndens resultat specificeras i resultatanalysen i bilaga 1. Driftskostnaderna för trafik- och renhållningsnämnden samt Bromma stadsdelsnämnd beräknas till ca 3 mnkr per år. Underhållskostnaderna beräknas uppgå till ca 1 mnkr per år. Kapitalkostnaderna för exploateringsnämnden beräknas till ca 24,8 mnkr/tkr det första året. De minskar därefter genom avskrivningar.

Slutsats-ekonomi

Enligt exploateringskalkylen bedöms Annedal ge ett mindre överskott till staden om 15 tkr/ekvivalent lägenhet. Investeringsanalysen enligt nuvärdesmetoden redovisar ett negativt nettonuvärde på 24 tkr/ekvivalent lägenhet. Det negativa nettonuvärdet per ekvivalent lägenhet beror på att staden har tunga investeringar tidigt i projektet medan inkomsterna ligger i ett senare skede. De tidiga arbetena med marksanering, markstabilisering, utbyggnad av gator och parker är nödvändiga för att förbereda marken för bostadsbyggande. Resultatet ligger i nivå med beräknade nuvärden för liknande projekt i staden.

Risker och osäkerhetsfaktorer

Utbyggnaden av Annedal är förenat med ett flertal risker och osäkerhetsfaktorer såväl gällande tekniska frågor som ekonomi. Problematik med hittills okända föroreningar, geotekniska problem, svängningar i marknaden m.m. kan medföra såväl ökade investeringsutgifter som förskjutningar i tidplanen vilka kan komma att påverka projektets totala ekonomi. I takt med att utbyggnaden av Annedal startar kommer osäkerheten kring vissa frågor gradvis minska. För att bostadsbebyggelse ska vara möjlig måste en omfattande marksanering göras. Såväl föroreningarna som geoteknik utgör både en ekonomisk och tidsmässig risk för genomförandet. Under senhösten 2006 upptäcktes höga halter av vinylklorid vid Tappvägen – Annedalsvägen, säkerligen beroende på tidigare utsläpp av tri från verksamheter i grannskapet. Hur dessa ska åtgärdas är f.n. inte klart. Projektet har beviljats medel från miljömiljarden för marksanering, främst för de delar som innefattar utvecklingsarbete.

Konsekvenser av projektet

Tidig miljöbedömning

Annedalsområdet har en besvärande markföroreningsproblematik. Det är ett gammalt industriområde där det bl.a. funnits ett kabelverk och en batterifabrik. Markföroreningarna har analyserats noggrant men överraskningar kan återstå. Fyllnadsjorden i området innehåller höga eller t o m mycket höga metallhalter, bl.a. av koppar, bly och zink medan alifater, PAH och PCB bara finns i låga halter. I Bällstaåns botten slam finns kvicksilver. Muddermassor från ån har också deponerats i området. I ån finns också alifater och zink.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Då Annedal byggs på redan exploaterad mark som idag utgörs av främst industrimark behövs inte någon grönkompensation. Projektet kommer att tillföra området grönytor och miljökvantiteter som tidigare inte funnits.

Tillgänglighet

Området utformas så att bostäder samt centrala punkter som parker och strandpromenad blir tillgängliga och användbara för alla.

Måluppfyllelse

Projektet stämmer med kontorets verksamhetsplan att intensifiera bostadsbyggandet i Stockholm.

Näringsliv och jobb i regionen

Kontoret bedömer att projektet har en positiv påverkan på näringslivet i regionen dels genom de arbetstillfällen som skapas under utbyggnadstiden, dels genom att möjliggöra ytterligare inflyttning av arbetskraft i regionen.

Påverkan på barn

Annedal planeras med särskild omsorg om barns utomhusmiljö. Målet är att åstadkomma en stimulerande och säker livsmiljö för barn i alla åldrar. Annedals grundförutsättningar med parker och vatten medger en mycket spännande miljö för barn. Annedal innebär ett stort tillskott av barn i Mariehäll och i Annedal byggs en ny skola, ett flertal nya förskolor, ny idrottshall samt en aktivitetspark.

Plan för uppföljning

Projektet kommer i huvudsak att följas upp i den normala ekonomirapporteringen, flerårsprogram, verksamhetsplan, verksamhetsberättelser m.m. Eventuella avvikelser kommer att analyseras och kommenteras i en separat bilaga.

Exploateringskontorets synpunkter

Stadsutvecklingsområdet Annedal följer stadens mål om att nya bostäder skall tillkomma på redan exploaterad mark. Det gamla industriområdet omvandlas till ett nytt bostadsområde om ca 1850 bostäder, två nya parker samt en å-park med tillhörande strandpromenad. Inom området tillkommer även en ny modern skola samt ett flertal förskolor till stadsdelen Mariehäll. I och med utbyggnaden av Annedal knyts Sundbyberg och Stockholm ihop av ett nytt vackert bostadsområde istället för dagens industriområde. Utbyggnaden av parker ger, det idag ganska parkfattiga Mariehäll, två nya parker för rekreation och fritid.

Enligt exploateringskalkylen ger inkomster minus utgifter ett netto om ca - 31 mnkr, vilket motsvarar ett överskott om ca 15 tkr/ekvivalent lägenhet. Enligt nuvärdeskalkylen i löpande prisnivå, som omfattar stadens investeringsutgifter fr.o.m. 2006 för totalt ca 420 mnkr, uppgår nettonuvärdet för denna investering till - 44 mnkr, vilket motsvarar ett negativt värde om ca 24 tkr/ekvivalent lägenhet. Resultatet ligger i nivå med beräknade nuvärden för liknande projekt i staden.

Kontoret föreslår att exploateringsnämnden för sin del godkänner genomförandet av utbyggnaden av Annedal samt föreslår att kommunfullmäktiges godkänner genomförandet och ger exploateringsnämnden, genom exploateringskontoret, i uppdrag att genomföra projektet.

Kontoret föreslår vidare att exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att träffa överenskommelse om exploatering mellan exploateringsnämnden och de bolag som erhållit markanvisning i Annedal enligt vad som anges i kontorets tjänsteutlåtande.

BEREDNING

Ärendet har remitterats till stadsledningskontoret.

Stadsledningskontoret

Stadsledningskontorets tjänsteutlåtande har i huvudsak följande lydelse.

Sammanfattning

Annedalsprojektet är en viktig del i omdaning av utvecklingsområdet Mariehäll – Brommafältet – Ulvsunda. Projektet innebär att på förorenad och lågt utnyttjad mark byggs ett nytt bostadsområde med 1 850 lägenheter. Bostadsexploateringen fordrar dock stora markåtgärder samt investeringar i infrastruktur inom området och i dess närhet.

Stadsledningskontoret konstaterar att betydande ansträngningar har gjorts för att begränsa exploateringsutgifterna. Det ekonomiska resultatet är emellertid inte helt tillfredsställande och underskottet är något större än genomsnittet för de exploateringsprojekt som beslutats under de senaste åren. Stadsledningskontoret anser därför att fortsatta åtgärder bör prövas för att minska beräknat underskott om ca 38 tkr per ekvivalent lägenhet.

Sammantaget bedöms det finnas goda förutsättningar för att skapa ett fungerande nytt bostadsområde till ett acceptabelt ekonomiskt resultat. Stadsledningskontoret föreslår att kommunfullmäktige godkänner genomförandet av exploateringen i Annedal omfattande investeringsutgifter om 420 mnkr. Vidare föreslås godkännande av marksaneringsåtgärder m.m. om 84 mnkr under 2007, i avvaktan på fastställd detaljplan.

Bakgrund

Annedal – tidigare benämnt Baltic - ingår i stadsdelen Mariehäll. I Stockholms översiktsplan från 1999 är Mariehäll-Brommafältet-Ulvsunda ett av tolv stadsutvecklingsområden. Översiktsplanens intention är att Mariehäll och Balticområdet ska bebyggas med såväl bostäder som arbetsplatser. I Annedalsprojektet ingår numera också de av Skanska förvärvade fastigheterna Linaberg 11 och 20.

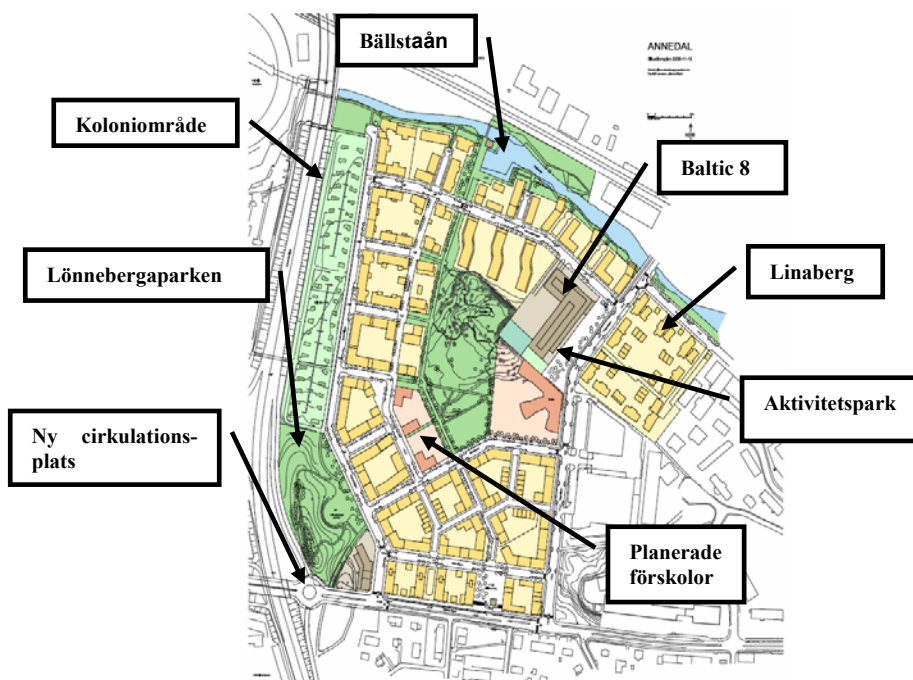


Bild 2. Situationsplan från november 2006. Annedal i Mariehäll.

Mariehäll ligger i Stockholms utkant, men nära Sundbybergs centrum. Det är omgivet av trafikerade vägar och stora glesa bebyggda ytor som Bromma flygplats och Solvalla travbana. Det har också en lång strand mot Bällstaviken och Bällstaån.

Annedal är idag upplåtet för diverse verksamheter, bl.a. stenkross, kompostering, bilskrot m.m. Inom området ligger också industrifastigheten Baltic 8. All mark ägs av staden utom fastigheterna Baltic 8 samt Linaberg 11 och 20.

Annedalsområdet har en besvärande markföroreningsproblematik. Det är ett gammalt industriområde där det bl.a. funnits ett kabelverk och en batterifabrik. Vid sidan av föroreningsproblematiken beräknas det uppkomma ett stort massöverskott och grundförhållandena är delvis mycket dåliga.

Ärendet

I Annedalsområdet planeras byggas 1 850 lägenheter, varav 1 600 på stadens mark med fördelningen 33 % hyresrätter och 67 % bostadsrätter. Markanvisning har skett till 19 olika byggherrar i juni 2005. Detaljplanearbete pågår och de sju olika detaljplanerna beräknas successivt nå laga kraft under 2007-2009.

För att den nya stadsdelen skall fungera krävs ett nästan helt nytt gatusystem samt utbyggnad av parker och torg på stadens mark. Ovanför dagens befintliga trafikplats i områdets sydvästra hörn skapas en kuperad park där en del av massaöverskottet kan tas om hand och som dessutom skyddar stadsdelen för buller från Ulvsundavägen.

Eftersom den befintliga trafikplatsen försvinner föreslås två nya ramper som leds från och till Ulvsundavägen från en ny liten rondell på östra sidan av Ulvsundavägen.

I projektet har framtagits ett förslag till en ny gång- och cykelbana längs Ulvsundavägen. Förslaget möjliggör gång- och cykelbana mellan Karlsbodavägen och Sundbybergsskopplet. Med trafikkontoret förs diskussioner om en samfinansiering av åtgärderna.

Mariehålls bollplan i naturgräs försvinner. Som kompensation ska projektmedel användas till upprustning av Grimsta IP. En ny idrottshall föreslås inom fastigheten Baltic 8. Denna byggs i så fall av fastighetsägaren och hyrs av idrottsförvaltningen, och belastar inte den kommunala investeringsbudgeten. Investeringar i skola och förskola görs av SISAB. Norr om skolan planeras en aktivitetspark.

I Annedals utveckling ingår att göra Bällstaån som löper utmed Annedal till ett attraktivt rekreations- och promenadstråk. De planerade åtgärderna i ån är delvis att bredda samt fördjupa den. För detta krävs att staden erhåller miljödom för vattenverksamhet.

Annedals utbyggnad kräver att staden bygger ut den tekniska infrastrukturen i ett tidigt skede för att förbereda för kommande bostadsproduktion. Befintliga verksamheter inom området börjar avvecklas under andra kvartalet 2007. Arbeten som marksanering, ledningsflytt m.m. kommer då att påbörjas för att möjliggöra utbyggnad av gator och parker. Första byggstart för bostäder är beräknad till 1 kv. 2009. Hela Annedal beräknas vara färdigbyggt 2013.

Investeringsutgifterna för hela Annedal beräknas bli 420 mnkr. I beslutsunderlaget till exploateringsnämnden redovisas en exploateringskalkyl i fast prisnivå där Annedal bedöms ge ett mindre överskott till staden om 15 tkr/ekvivalent lägenhet. Dessutom redovisas resultatet vid investeringsanalys enligt nuvärdesmetoden (i löpande prisnivå) - ett negativt nettonuvärde på 24 tkr/ekvivalent lägenhet.

I ärendet redovisas även projektets tidplan och belyses konsekvenser av projektet för miljön m.m. i området samt beskrivs risker och osäkerhetsfaktorer.

Ärendets beredning

Exploateringsnämnden har den 15 februari 2007 för sin del godkänt att investeringsutgifter om totalt 420 mnkr avsätts för genomförandet av utbyggnaden av Annedal. Beslutet underställs nu kommunfullmäktige för godkännande.

Ärendet har remitterats till stadsledningskontoret. Inom stadsledningskontoret har ärendet beretts av finansavdelningen.

Stadsledningskontorets synpunkter och förslag

Beslutsunderlag

Marknämndens beslut om markanvisning den 23 juni 2005 rubricerades även som ett inriktningsbeslut. Stadsledningskontoret anser att beslutsunderlaget i viss utsträckning följde kraven i då gällande anvisningar för utformning av inriktningsbeslut men att det bl.a. saknades redovisning av driftkostnader och budgetkonsekvenser. Det fanns inte heller någon tydlig risk- och osäkerhetsbedömning men osäkerheten i uppskattad ekonomi för projektet kommenterades.

I det nu aktuella ärendet om genomförandebeslut för etapp 1 följer beslutsunderlaget i stort stadens gällande regler för utformning av genomförandebeslut. Stadsledningskontoret anser dock att det är förvirrande med dubbel redovisning av ekonomiskt resultat, med exploateringskalkyl i fast prisnivå respektive genom nuvärdesberäkning i löpande prisnivå – i synnerhet eftersom resultaten pekar åt olika håll, överskott respek-

tive underskott. Fortsättningsvis bör beslutsunderlaget bara innehålla en resultatredovisning, som visar nuvärde samt hittills nedlagda nettoutgifter – i enlighet med stadens investeringsregler.

Områdets förutsättningar

I Annedalsområdet finns problem med markföreningar, massaöverskott och dåliga grundförhållanden som påverkar hur snabbt och i vilken omfattning exploatering kan ske. För att skapa ett fungerande bostadsområde krävs dessutom stora anläggningsarbeten inom området och i dess omgivning. För att inte försena planerat bostadsbyggande fordras att förberedande markarbeten görs innan alla detaljplaner nått laga kraft.

Stadsledningskontoret konstaterar att betydande ansträngningar har gjorts för att begränsa exploateringsutgifterna. Dessa har beräknats till ca 227 tkr per ekvivalent lägenhet, vilket ligger i nivå med andra exploateringsområden i ytterstaden. Man bör dock inte glömma bort att det kan uppkomma krav på kompletterande åtgärder som inte inrymts inom projektets ekonomi, t.ex. bro över Bällstaån.

Jämfört med inriktningsbeslutet beräknas investeringsutgifterna öka betydligt – från ca 230 mnkr (prisnivå 2005) till ca 420 mnkr (löpande prisnivå). Ökningen gäller framförallt projekterings- och utredningsutgifter samt reserv för oförutsett. Stadsledningskontoret bedömer att den nu presenterade kalkylen verkar vara mer realistisk med tanke på områdets förutsättningar. Det är dock viktigt att exploateringskontoret har en god kontroll över projektets ekonomiska utveckling och fortlöpande prövar möjligheterna att begränsa investeringsutgifterna.

Ekonomiskt resultat

Enligt beslutsunderlaget medför exploateringen ett negativt nuvärde om 44 mnkr, vilket motsvarar ett underskott på 24 tkr per ekvivalent lägenhet. Stadsledningskontoret har medverkat vid framtagandet av nuvärdesberäkningen men har i efterhand upptäckt ett räknefel. Det korrekta nuvärdet är -70 mnkr, vilket motsvarar ett underskott om 38 tkr per ekvivalent lägenhet.

Underskottet per ekvivalent lägenhet beror på att staden har tunga investeringar tidigt i projektet medan inkomsterna ligger i ett senare skede. Underskottet är något större än genomsnittet för de exploateringsprojekt som beslutats under de senaste åren. En åtgärd som redan vidtagits är att öka andelen bostadsrättslägenheter från 50 % till ca 67 %, vilket medverkat till att begränsa resultatunderskottet. Stadsledningskontoret anser att möjligheterna bör prövas att förbättra det ekonomiska resultatet genom markförsäljning.

Nuvärdet beaktar bara kommande in- och utbetalningar. Redan nu har staden lagt ned utgifter om ca 10,8 mnkr. Det kan även tillkomma inkomster som inte beaktats i nuvärdeskalkylen. I förhandlingar med byggherrarna i området beräknas staden få ersättning för gemensam grovplanering. Dessutom har ansökts om medel från miljömiljarden för marksaneringsåtgärder. Hur stora dessa inkomster kan bli är nu svårt att bedöma.

Projektets påverkan på stadens löpande ekonomi är i början positiv genom beräknade tomträttsavgälder och en reavinst om 8,3 mnkr år 2008. Fr.o.m. år 2011 beräknas kassaflödet vara negativt till följd av ränta och avskrivning på genomförda investeringar. Driftkostnaderna beräknas uppgå till ca 3 mnkr per år. Något underhåll beräknas inte uppkomma de första åren men sedan beräknas kostnaderna successivt stiga och ligga i storleksordningen minst 1 mnkr fr.o.m. år 2015.

Samlad bedömning

Annedalsprojektet är en viktig del i omdaningen av utvecklingsområdet Mariehäll – Brommafältet – Ulvsunda. Projektet innebär att förorenad och lågt utnyttjad mark görs om till ett nytt bostadsområde med 1 850 lägenheter. Bostadsexploateringen fordrar dock stora förberedande markåtgärder samt investeringar i infrastruktur inom området och i dess närhet.

Stadsledningskontoret konstaterar att betydande ansträngningar har gjorts för att begränsa exploateringsutgifterna. Det ekonomiska resultatet är emellertid inte helt tillfredsställande och underskottet är något större än genomsnittet för de exploateringsprojekt som beslutats under de senaste åren. Stadsledningskontoret anser därför att fortsatta åtgärder bör prövas för att minska beräknat underskott.

Sammantaget bedöms det finnas goda förutsättningar för att skapa ett fungerande nytt bostadsområde till ett acceptabelt ekonomiskt resultat. Stadsledningskontoret föreslår att kommunfullmäktige godkänner genomförandet av exploateringen i Annedal omfattande investeringsutgifter om 420 mnkr. Vidare föreslås godkännande av marksaneringsåtgärder om 84 mnkr under 2007, i avvaktan på fastställd detaljplan.

Stadsledningskontoret förutsätter därvid att investeringsutgifterna inryms i beslutad och kommande investeringsplaner för exploateringsnämnden samt att drift- och kapitalkostnader kommer att inrymmas i berörda nämnders kommande budgetramar.

RESERVATIONER M.M.

Exploateringsnämnden

Reservation anfördes av Emilia Hagberg (mp) och tjänstgörande ersättaren Lotten von Hoffsten (v) med hänvisning till sitt gemensamma yrkande enligt följande

Att i huvudsak bifalla kontorets förslag

Att Program för miljöanpassat byggande och stadens dagvattenstrategi skall följas

Att parkeringsnormen inte skall överstiga 0,7.

Att därutöver anföras följande

Programmet för miljöanpassat byggande är väl inarbetat och viktigt för att säkra att åtminstone en lägstanivå av miljöhänsyn tas. Det är ett stort steg bakåt att den borgerliga majoriteten tagit bort kravet på att programmet skall följas. Det är viktigt att de planerade cykelstråken finns med från början och därför måste finansieringen säkras.

Investeringskalkyl (med nuvärde).

Tidigare utgifter/inkomster		Investeringskalkyl									
Mnkr	År	Mnkr	År	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Utgifter*	tom 2006	Utgifter*									
Investeringsutgift, markförvärv	-0,6	Investeringsutgift, markförvärv		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Investeringsutgift kvartersmark	-6,7	Investeringsutgift kvartersmark		-42,5	-50,4	-32,4	-22,5	-63,2	0,0	0,0	0,0
Investeringsutgift allmän platsmark	-3,5	Investeringsutgift allmän platsmark		-40,4	-54,0	-41,7	-22,5	-38,9	0,0	0,0	0,0
Delsumma investeringsutgifter	-10,8	Delsumma investeringsutgifter		-83,0	-104,5	-74,1	-45,0	-102,1	0,0	0,0	0,0
Driftkostnader TRN + SDN		Driftkostnader TRN + SDN		-1,3	-1,3	-1,9	-2,8	-2,8	-2,9	-2,9	-3,0
Underhållskostnader TRN		Underhållskostnader TRN		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-0,5	-0,5	-0,7
Delsumma övriga utgifter/kostnader	0,0	Delsumma övriga utgifter/kostnader		-1,3	-1,3	-1,9	-2,8	-2,8	-3,4	-3,4	-3,7
Summa negativa kassaflöden*	-10,8	Summa negativa kassaflöden*		-84,2	-105,8	-76,0	-47,7	-104,9	-3,4	-3,4	-3,7
Inkomster**		Inkomster**									
Investeringsinkomster kvartersmark	0,0	Investeringsinkomster kvartersmark		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Investeringsinkomster allm. platsmark	0,0	Investeringsinkomster allm. platsmark		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Delsumma investeringsinkomster	0,0	Delsumma investeringsinkomster		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Försäljningsinkomster	0,0	Försäljningsinkomster		0,0	8,3	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Delsumma försäljningsinkomster	0,0	Delsumma försäljningsinkomster		0,0	8,3	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Löpande inkomster/intäkter avgälder		Löpande inkomster/intäkter avgälder		0,0	6,3	6,5	7,7	10,4	10,8	11,2	11,7
Delsumma övriga inkomster/intäkter	0,0	Delsumma övriga inkomster/intäkter		0,0	6,3	6,5	7,7	10,4	10,8	11,2	11,7
Summa positiva kassaflöden*	0,0	Summa positiva kassaflöden*		0,0	14,7	6,5	7,7	10,4	10,8	11,2	11,7
Nettokassaflöde	-10,8	Nettokassaflöde exklusive restvärden		-84,2	-91,1	-69,5	-40,0	-94,5	7,5	7,8	8,0
		Restvärden***									
		Tomträttsavgälder									
		Driftkostnader TN och SDN									
		Underhållskostnader TRN									
		Summa restvärden		0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
		Nettokassaflöde - inkl. restvärden		-84,2	-91,1	-69,5	-40,0	-94,5	7,5	7,8	8,0
Projektspecifika nyckeltal		Nettonuvärde, diskontering 5%		-70							
Exploateringskostnad k/ekv lägenhet i löpande prisnivå	725 941,4	Nettonuvärde per ekv lgh i tkr		-38							
Exploateringskostnad k/krvm BTA i löpande prisnivå	12 269,4										

Kalkylen upprättad av:
 Anna Haraldsson/Johan Libéus
 2007-01-25

Kalkylen granskad
 och reviderad av:
 Hans Skogsförs, SLK
 2007-02-17

*Negativa kassaflöden, dvs utföden av pengar, anges med negativa tecken (minustecken) före beloppen

**Positiva kassaflöden, dvs inflöden av pengar, anges med positivt tecken

***Restvärden, dvs ekonomiska konsekvenser som inträffar efter kalkylperiodens slut (utvecklingen från år 11 och framåt, blir kassaflöde år 10)