

Utlåtande Rotel I (Dnr KS 2018/759)

Projekt Bryggvägen inom del av Gröndal 1:1 i Gröndal

Reviderat genomförandebeslut
Hemställan från Exploateringsnämnden

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.
Exploateringsnämnden medges rätt att genomföra exploatering inom del av fastigheten Gröndal 1:1 omfattande investeringsutgifter om 129 mnkr, investeringsinkomster om 36 mnkr och försäljningsinkomster om 92,7 mnkr. Utgifterna ska rymmas inom nämndens investeringsbudget.

Föredragande borgarrådet Karin Wanngård anför följande.

Ärendet

Kommunfullmäktige antog den 20 mars 2013 detaljplan för områden vid Bryggvägen och Gröndalsvägen del av fastigheten Gröndal 1:1 m.fl. i Gröndal (Dp 2008-06143-54). Detaljplanen vann laga kraft den 25 september 2014.

Exploateringsnämnden godkände den 14 mars 2013 genomförande av exploatering inom fastigheterna Storseglet 3, Storseglet 5, Gröndal 1:1 m.fl. (projekt Bryggvägen) omfattande investeringsutgifter om cirka 73 miljoner kronor och investeringsinkomster om cirka 25 miljoner kronor. Under genomförandet har ett antal fördyrande omständigheter för investeringar inom Gröndal 1:1 föranlett ett behov av ett reviderat genomförandebeslut.

Den 19 april 2018 godkände exploateringsnämnden för sin del det fortsatta genomförandet av projektet Bryggvägen, omfattande investeringsutgifter om 129 miljoner kronor och investeringsinkomster om 36 miljoner kronor. Nämnden har hemställt ärendet till kommunfullmäktige för beslut.

Beredning

Ärendet har initierats av Exploateringsnämnden och remitterats till Stadsledningskontoret.

Stadsledningskontoret konstaterar att projektets nettoutgifter nästan fördubblats jämfört med det ursprungliga genomförandebeslutet och noterar att nämnden redogör för ambitioner att hålla ned utgifterna. Stadsledningskontoret framhåller att en god utgiftskontroll i det fortsatta genomförandet är av stor vikt och konstaterar att den ursprungliga riskreserven var för låg.

Mina synpunkter

Det är angeläget att det pågående projektet kan slutföras och det är därför viktigt att det fattas beslut om det reviderade genomförandebeslutet. Jag delar stadsledningskontorets uppfattning om att den ursprungliga riskreserven i det ursprungliga genomförandebeslutet från 2013 var för låg givet projektets komplexitet. I det fortsatta arbetet är det angeläget med en god kostnadskontroll.

Bilagor

1. Reservationer m.m.
2. Lönsamhetskalkyl och exploateringsnyckeltal

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

Kommunstyrelsen delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

Exploateringsnämnden medges rätt att genomföra exploatering inom del av fastigheten Gröndal 1:1 omfattande investeringsutgifter om 129 mnkr, investeringsinkomster om 36 mnkr och försäljningsinkomster om 92,7 mnkr. Utgifterna ska rymmas inom nämndens investeringsbudget.

Stockholm den 30 maj 2018

På kommunstyrelsens vägnar:
K A R I N W A N N G Å R D

Ulrika Gunnarsson

Remissammanställning

Ärendet

Projekt Bryggvägen i Gröndal är ett bostadsprojekt om 411 lägenheter, varav 83 hyresrätter. Projektet innehåller även en förskola om fyra avdelningar samt två nya parker och en platsbildning vid vattnet. Nya bryggor sammanbinder befintligt gångstråk längs vattnet från Hammarby Sjöstad till Vinterviken och vidare till Sättrabadet. Nya allmänna ytor skapas genom att Bryggvägen som leder ned igenom området helt byggs om.

Det ursprungliga genomförandebeslutet för projektet som fattades år 2013 omfattande investeringsutgifter om cirka 73 miljoner kronor och investeringsinkomster om cirka 25 miljoner kronor, samt försäljningsinkomster om cirka 63 miljoner kronor. Projektet bedömdes medföra ett positivt nettonuvärde om cirka 31 miljoner kronor.

Genomförandet av projektet påbörjades hösten 2014, efter att detaljplanen vunnit laga kraft. Projektet är i ett slutskede och beräknas kunna slutföras i maj 2019.

Projektet har fördyrats under genomförandet och utgifterna beräknas nu uppgå till 129 miljoner kronor, varav 100 miljoner avser redan nedlagda utgifter. Investeringsinkomsterna beräknas till 36 miljoner kronor. Nettoutgifterna har därmed ökat från 48 miljoner kronor till 93 miljoner kronor. Försäljningsinkomsterna har samtidigt ökat från cirka 63 miljoner kronor till 92,7 miljoner kronor.

Fördyringarna förklaras av ett mer komplicerat genomförande än vad som förutsågs vid genomförandebeslutet. En huvudförklaring är ombyggnaden av Bryggvägen som inneburit omfattande ledningsomläggningar. Ombyggnaden har i sin tur försenats av att transporter till bostadsproduktionen varit tvungna att passera på vägen samtidigt som ombyggnaden pågått. Den besvärliga trafiksituationen har lett till en ineffektiv produktion. Att ett flertal olika aktörer deltagit i genomförandet har adderat till komplexiteten och samordningsproblematiken.

I utgiftsökningen ingår också en budgeterad utgift för en långsiktig lösning för Örnbergs Kanotsällskaps verksamhet, med byggnad och bryggor vid Mörtviken, vilket inte ingick i den ursprungliga kalkylen. Kanotsällskapets klubbhus revs till förmån för den nya bostadsbebyggelsen, och verksamheten drivs nu med tidsbegränsat bygglov i Gröndalshamnen.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar nu ett nettonuvärde om minus 9 miljoner kronor. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 94 procent.

Exploateringsnämnden

Exploateringsnämnden beslutade vid sitt sammanträde den 19 april 2018 följande.

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

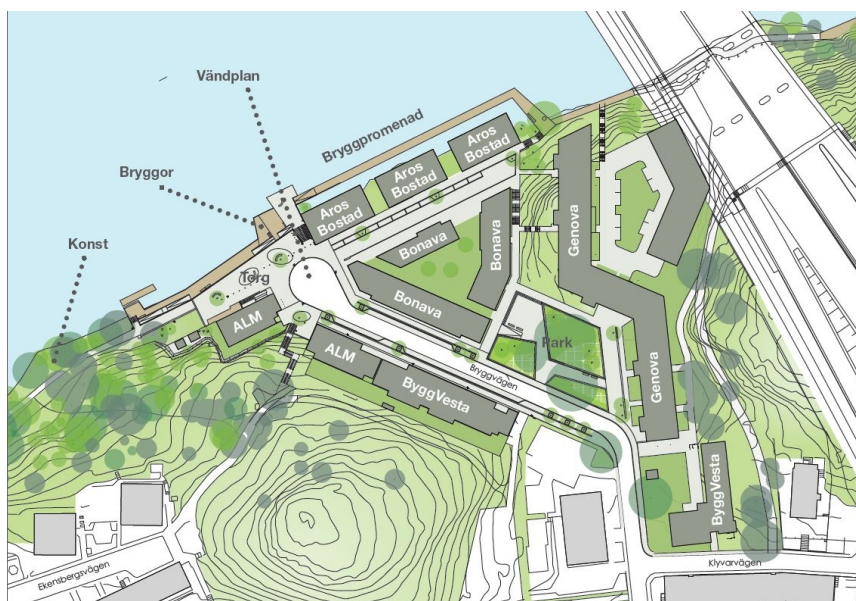
Särskilt uttalande gjordes av Stefan Hansson m.fl. (alla S), Lennart Tonell m.fl. (alla MP) och Rikard Warlenius (V), *bilaga 1*.

Exploateringskontorets tjänsteutlåtande daterat den 1 mars 2018 har i huvudsak följande lydelse.

Bakgrund till projektet

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

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



Nya allmänna ytor skapas genom att Bryggvägen helt byggs om med ny teknisk infrastruktur och avslutas med en platsbildning vid vattnet där en nyanlagd ”ångbåtskaj” ger möjlighet till en hållplats för kollektivtrafik på vattnet. Längs vattnet byggs nya bryggor som knyter ihop ett befintligt gångstråk längs vattnet som startar i Hammarby Sjöstad, passerar Bryggvägen till Vinterviken och vidare söderut till Sätträbadet. Längs Bryggvägen uppförs en ny park, Seglarparken, och en ny lekplats uppförs i skogsbacken sydväst om området. Projektet har finansierat ett konstverk av Ellen Ehk Åkesson (Tron) som kommer att stå längs vattnet väster om området. I Seglarparken kommer ett konstverk av Peter Fries (Falling three) placeras ut, vilket är gemensamt finansierat av staden och byggaktörerna.

Kostnadsökningar

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

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

Genomförandet

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

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

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

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

Ledningar

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

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

provisoriet samt kostnaden för flytt av en ny sjökabel från Bryggvägen över till Lilla Essingen.

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

Örnsbergs kanotsällskap

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

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

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

Övriga orsaker

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

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

Fortsatt arbete

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

Tidigare beslut

Exploateringsnämnden godkände den 2013-03-14 förslag till beslut om genomförande av exploatering inom fastigheterna Storseglet 3, Storseglet 5, Gröndal 1:1 m.fl. omfattande investeringsutgifter om ca 73 mnkr och investeringsinkomster om ca 25 mnkr och gav kontoret i uppdrag att genomföra projektet, under förutsättning att detaljplanen vann laga kraft. Exploateringsnämnden gav även kontoret i uppdrag att träffa exploateringsavtal och överenskommelser om exploatering med överlåtelse av mark och tomträttsupplåtelse mellan exploateringsnämnden och GE Real Estate, Nico Real Estate och ByggVesta avseende fastigheterna Storseglet 3, Storseglet 5, Gröndal 1:1 m.fl. i Gröndal och träffa erforderliga avtal med försäljningsinkomster om ca 63 mnkr.

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

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

Ekonomiska konsekvenser för staden

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

De totala investeringsutgifterna för projektet är i enlighet med detta tjänsteutlåtande ca 129 mnkr vilket inbegriper planerade nedskärningar om ca 5 mnkr. Investeringsutgiften har ökat med ca 56 mnkr till 129 mnkr inklusive tidigare bokförda utgifter om ca 99,7mnkr. Även försäljningsinkomsterna har ökat med ca 30 till 92,7 mnkr och investeringsinkomsterna med 11 mnkr till 36 mnkr.

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

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

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

Lönsamhetskalkyl enligt nuvärdesmetoden

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

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

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

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

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

Budgetkonsekvenser

Investeringsbudget och försäljningsinkomster

Investeringsutgifterna för projektet beräknas till ca 129 mnkr och investeringsinkomsterna till ca 36 mnkr i löpande prisnivå. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

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

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

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

Driftbudget

Projektet bedöms påverka stadens och nämndens resultat enligt nedanstående tabell.

Budgetkonsekvenser							
Drift							
Mnkr	2018	2019	2020	2021	2022	Senare	Kommentar
Resultatpåverkan ExplN							
Löpande intäkter/kostnader	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	max 0,2	
Internränta	0,1	0,1	-0,8	-0,8	-0,7	max -0,7	
Avskrivningar	0,0	0,0	-2,8	-2,8	-2,8	max -2,8	år 2020
Reavinst/förluster	72,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	totalt 72
Summa resultatpåverkan nämnd	72,3	0,3	-3,3	-3,3	-3,3		
Resultatpåverkan TRN+SDN							
Driftskostnader TRN+SDN	-0,3	-0,3	-0,3	-0,3	-0,3	mellan -0,3 och -0,4	
Underhållskostnader TRN	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	mellan 0 och -0,4	
Summa resultatpåverkan TRN+SDN	-0,3	-0,3	-0,3	-0,3	-0,3		

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

Ekonomiska osäkerheter

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

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

Slutsats-ekonomi

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

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

Hur projektet uppfyller stadens mål

Bostadsbebyggelse

Projektet bidrar därmed till att uppnå nämndens mål att hålla en hög och jämn takt i bostadsbyggandet och att värna blandade upplåtelseformer. Andelen hyresrätter på stadens mark är 83 stycken och totalt 61% av stadens innehav. Medräknat de privata fastigheternas bostadsrätter blir andelen hyresrätter 32%. Projektets läge och den höga exploateringen bidrar även till stadens övergripande mål att stärka centrala Stockholm, koppla samman stadens delar och uppföras bostäder i ett attraktivt läge med närhet till kommunikationer och service och att främja en levande stadsmiljö i hela staden.

Lokaler

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

Miljö

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

Kompensation för ianspråktagen grönyta

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

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

Energihushållning

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

Tillgänglighet

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

Påverkan på barn

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

Konstnärlig utsmyckning

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

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

Kontorets sammanfattande bedömning

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

Om krav på de privata fastighetsägarna hade ställts att invänta stadens produktion av allmän platsmark innan de själva påbörjat uppförandet sina bostäder hade stora

kostnader kunnat undvikas. En bättre samordning med och kostnadsbedömningar från ledningsägarna hade också varit önskvärt.

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

Beredning

Ärendet har initierats av Exploateringsnämnden och remitterats till Stadsledningskontoret.

Stadsledningskontoret

Stadsledningskontorets tjänsteutlåtande daterat den 3 maj 2018 har i huvudsak följande lydelse.

Stadsledningskontoret konstaterar att genomförandet av projektet Bryggvägen i Gröndal är i en slutfas. Arbetena är planerade att slutföras i maj 2019. Projektets utgifter beräknas till 129 miljoner kronor, varav 100 miljoner kronor avser redan upparbetade utgifter.

Vid det ursprungliga genomförandebeslutet beräknades nettoutgiften för projektet till cirka 48 miljoner kronor. Prognosen är nu 93 miljoner kronor.

Stadsledningskontoret konstaterar att ett reviderat genomförandebeslut för projektet behövs enligt stadens investeringsregler då prognosen för projektets nettoutgifter avviker med mer än 15 procent och 20 miljoner kronor från ursprungligt genomförandebeslut. Ärendet har hemställts till kommunfullmäktige då utgiften överstiger 50 miljoner kronor.

Stadsledningskontoret konstaterar att projektets nettoutgifter nästan fördubblats jämfört med det ursprungliga genomförandebeslutet. Stadsledningskontoret noterar att nämnden redogör för ambitioner att hålla ned utgifterna. I de beräknade utgifterna om 129 miljoner kronor ingår planerade besparingar om cirka 5 miljoner kronor. Stadsledningskontoret vill framhålla att en god utgiftskontroll i det fortsatta genomförandet är av stor vikt.

Stadsledningskontoret konstaterar att risker och osäkerheter beskrivs i korthet i det ursprungliga genomförandebeslutet. Faktorer som lyftes då var projektets komplexitet och många inblandade parter, att verksamheter måste evakueras samt risken för överklaganden. I beslutet konstateras också att kostnadsuppskattningen för allmänna anläggningar gjorts utifrån en programhandling, och att risk för fördyrande omständigheter under projektering förelåg. Stadsledningskontoret konstaterar att den ursprungliga riskreserven var för låg.

Samtidigt som projektet fördyrats har försäljningsinkomsterna till följd av prisutvecklingen på marknaden ökat från 63 miljoner kronor till 92,7 miljoner kronor. Stadsledningskontoret konstaterar att fördyringarna i projektet ändå medfört att det inte längre beräknas lönsamt. Det beräknade nettonuvärdet har minskat från 31 miljoner kronor till minus 9 miljoner kronor.

Stadsledningskontoret föreslår att kommunfullmäktige beslutar att exploateringsnämnden medges rätt att genomföra exploatering för projekt Bryggvägen inom Gröndal 1:1 i Gröndal omfattande investeringsutgifter om 129 mnkr, investeringsinkomster om 36 miljoner kronor och försäljningsinkomster om 92,7 miljoner kronor. Utgifterna ska rymmas inom nämndens investeringsbudget.

Reservationer m.m.

Exploateringsnämnden

Särskilt uttalande gjordes av Stefan Hansson m.fl. (alla S), Lennart Tonell m.fl. (alla MP) och Rikard Warlenius (V), enligt följande.

Vi välkomnar ambitionen att situationen för Örnbergs kanotklubb löses. De bedriver idag sin verksamhet i containrar med tillfälligt bygglov efter det att deras egenhändigt fina byggda klubbhus revs för ge plats för den nya exploateringen.