



Handläggare: Kjell Engvall
Region Ytterstad
Markbyrån
Tel: 508 260 61
kjell.engvall @ gfk.stockholm.se

2003-10-29

Dnr 97-511-3711

Till
Gatu- och fastighetsnämnden

Reviderat genomförandebeslut för kv Gunnebo mm inom stadsdelen Solhem.

FÖRSLAG TILL BESLUT

Gatu- och fastighetsnämnden godkänner utökade investeringsutgifter för kv Gunnebo mm med ca 12,5 mnkr till totalt ca 81,5 mnkr .

Olle Zetterberg

Solveig Svedgård

Ulf Rönnerberg
t f

SAMMANFATTNING

Kommunfullmäktige beslöt 2000-11-13 att godkänna förslag till mark- och exploateringsavtal med JM AB och SMÅÅ AB samt förslag till exploateringskalkyl för kv Gunnebo mm. Inför den sista utbyggnadsetappen av allmänna anläggningar kan den slutliga omfattningen av redan tidigare konstaterat budgetöverskridande redovisas. Investeringsutgifterna beräknas enligt den reviderade kalkylen uppgå till ca 81,5 mnkr, vilket är ca 12,5 mnkr mer än den kalkyl som låg till grund för genomförandebeslutet. Av merkostnaden utgör ca 4,4 mnkr kostnader för sanering av jordmassor i äldre tryckbankar. Kontoret föreslår att nämnden godkänner utökade investeringsutgifter för kv Gunnebo mm enligt detta utlåtande.

UTLÅTANDE

Bakgrund

Detaljplaneområdet för Gunnebo är beläget i norra Solhem mellan Lunda industriområde och Spånga station och framgår av **bilaga 1**. SMÅA har uppfört 69 rad/parhus (bostadsrätt) på mark som förvärvats av staden. Alla hus är sedan en tid sålda och inflyttade. JM har uppfört 102 lägenheter i en första etapp för vilken inflyttningen i huvudsak är klar. JM skall uppföra ytterligare 3 etapper om ca 100 lägenheter i varje etapp. Totalt kommer JM att uppföra drygt 400 bostadsrättslägenheter på egen mark (som varit föremål för omfattande markbyten med staden). Det kan nämnas att JM ursprungligen endast planerade för 290 lägenheter. Driftstarten för den centralt placerade LM-skolan planeras till hösten 2006.

KF beslöt 2000-11-13 att godkänna förslag till mark- och exploateringsavtal med JM AB och SMÅA AB samt förslag till exploateringskalkyl för kv Gunnebo mm. Som underlag för exploateringskalkylen hade kostnaderna för anläggningsarbetena på sedvanligt sätt noggrant beräknats av konsult. Eftersom området har mycket dåliga grundläggningsförhållanden och då den nya huvudgatan skulle anläggas nära befintliga industrispår och förses med en konstruktionsmässigt svår gång- och cykeltunnel gjordes ett påslag på 20 % för ”oförutsett”.

Etapp 1 av anläggningsarbetena omfattade utbyggnad av ny huvudgata (Bromstens vägen) med två rondeller och anslutningar till befintliga lokalgator, regional gång- och cykelväg samt GC-tunnel under huvudgatan och industrispåren till Lunda industriområde. Arbetena utfördes mellan juli 2001 och november 2002 varefter genomfartstrafiken om ca 13 000 fordon fördes över från Avestagatan till den nya huvudgatan. I takt med att SMÅA:s och JM:s bostadsutbyggnad fortskred utfördes, genom entreprenörens försorg, betydande tilläggs- och kompletteringsarbeten för ledningar och lokalgator, bl a en justering av del av Avestagatan för att bereda plats åt JM:s första utbyggnadsetapp enligt detaljplanen.

Utbyggnaden av etapp 2, som omfattar samtliga lokalgator med gång- och cykelbanor och trädplanteringar samt den centrala parken söder om skolan, kommer att starta under november/december 2003 och pågå under hela 2004. Entreprenadupphandlingen för denna avslutande utbyggnad av allmänna anläggningar, för ca 11 mnkr, är nyligen avslutad. Härvid kan den slutliga investeringsutgiften – och den närmare omfattningen av redan tidigare konstaterat budgetöverskridande – klargöras.

Nedan redovisas kalkylunderlag för reviderat genomförandebeslut samt orsakerna till det relativt omfattande budgetöverskridandet för Gunneboprojektet.

**Exploateringskalkyl enl. KF:s genomförandebeslut 2000-11-13
respektive kontorets kalkyl 2003-10-23 (mnkr)**

	Kalkyl 2000	Kalkyl 2003
Utgifter (-)		
Projektledning	-1,50	-2,8
Markförvärv	-7,00	-6,8
Grundläggningsbidrag	-4,00	-1,0
Marksanering	-1,00	-5,4
Fastighetsbildning och serviser	-1,50	-1,3
Anläggning inkl projektering	-50,00	-63,4
Övrigt		-0,8
Summa före ingångsvärde	-65,00	-81,5
Summa i löpande prisnivå resp prisnivå 2003	-69,00	-81,5
Ingångsvärde ¹	-6,00	-6,00
Summa utgifter	-75,00	-87,5
Inkomster		
Exploateringsbidrag från JM	18,0	18,7
Markförsäljning till SMÅA mfl	9,4	9,5
Avgäldsunderlag för skolan	3,6	3,6
Övrigt		0,1
Summa inkomster	31,0	31,9
Sammanställning		
Resultat	-44,0	-55,6
Resultat per ekvivalent lägenhet ¹	-0,095	-0,121
Markanläggningsutgift per ekvivalent lägenhet	-0,078	-0,106
Exploateringsgrad	0,42	0,42

De sammanlagda investeringsutgifterna för genomförandet beräknas enligt den reviderade exploateringskalkylen uppgå till ca 81,5 mnkr exklusive ingångsvärdet i prisnivå 2003, vilket är ca 12,5 mnkr mer än den kalkyl som låg till grund för genomförandebeslutet år 2000, räknat i *löpande* prisnivå. Av merkostnaden utgör ca 4,4 mnkr kostnader för sanering av jordmassor i äldre tryckbankar i samband med SMÅA:s byggstart. Saneringen omfattade cancerogena ämnen (PAH) som kan finnas i asfalt tillverkad före 1972 och som inte var kända vid tidpunkten för de stickprov som JM hade gjort tre år tidigare. Övrigt budgetöverskridande uppgår således till ca 8,1 mnkr. De främsta orsakerna till de ökade anläggningskostnaderna är bl a att den omfattande kalkpelarstabiliseringen för huvudgatan försvårades av storblockiga bank- och fyllnadsmassor vid industrispåren, att oväntat mycket bergsprängning erfordrades vid förläggning av ledningar samt att omfattande tilläggsarbeten fick vidtas inom etapp 1 för ovannämnda anpassningsåtgärder till pågående bostadsexploatering, innan arbetena kan slutföras genom den nu aktuella entreprenadetappen.

I exploateringskalkylen redovisas en bedömning av ingångsvärdet, i detta fall en schabloniserad markkostnad på 100 kr/kvm tomtyta. De sammanlagda inkomsterna uppgår till ca 31,9 mnkr vilket är knappt 1 mnkr mer än tidigare beräkning. Tomträttsupplåtelse av skoltomten beräknas ske 2004.

¹ Med ingångsvärde, som är en kalkylpost, avses stadens värde på marken vid tidigare användning.

² Med ekvivalent lägenhet avses den sammanlagda tillkommande bruttoytan (BTA) för bostäder och lokaler e t c dividerad med 100 (en lägenhet motsvarar 100 m² BTA)

Beträffande ovan angivna belopp för grundläggningsbidrag, 4 mnkr, kan nämnas att 2,6 mnkr som utgjorde kalkylerat grundläggningsbidrag till SMÅA räknades av från köpeskillingen enligt exploateringsavtalet varför dessa medel inte behövde utbetalas som reguljärt grundläggningsbidrag. Som framgår av den reviderade kalkylen beräknas projektet gå med ett underskott på ca 55,6 mnkr vilket motsvarar ca 121 tkr per ekvivalent lägenhet. De främsta orsakerna till den dåliga projektekonomi är att huvudgatan – som enligt gängse regler inte kan belasta den nya bostadsbebyggelsen – tidigare inte blivit utbyggd enligt gällande detaljplaner samt att staden, genom gällande försäljningsprinciper till SMÅA, avyttrade radhustomterna för endast 135 000 per tomt inklusive va-anslutning. Detta pris understiger väsentligt stadens självkostnader för att iordningställa småhusområdet för exploatering. Därtill kommer att hela exploateringsområdet har besvärliga grundläggningsförhållanden.

Budgetkonsekvenser

Investeringsbudget

Investeringsutgifterna för genomförandet beräknas till ca 82 mnkr i löpande prisnivå vilket är ca 13 mnkr mer än investeringsbeslutet år 2000, omräknat till 2003 års prisnivå. Det ekonomiska utfallet över åren redovisas nedan.

Mnkr	Ack t.o.m. 2002	2003	2004	2005	2006	Senare	Totalt
Utgifter (-)	-62,5	-6,1	-11,9	-0,8	-0,7		-82,0
Inkomster (exkl. försäljning)	18,8	0	0	0	0		18,8
Nettoutgift (-)/-inkomst	-43,7	-6,1	-11,9	-0,8	-0,7		-63,2
Försäljningsinkomst	9,4		0,1				9,5

Medel för de ökade investeringsutgifterna finns upptagna i nämndens verksamhetsprogram för 2004.

Risker och osäkerhetsfaktorer

Idag bedöms det inte finnas några faktorer som ytterligare kan fördyra projektets genomförande.

Genomförande och tidplan

Utbyggnaden av allmänna anläggningar kommer i huvudsak att vara avslutade vid årsskiftet 2004/05. Som ovan nämnts planeras LM-skolan att tas i drift hösten 2006 och sista inflyttning i JM:s bostäder torde ske under våren 2007 vilket är ca 1,5 år senare än den ursprungliga tidplanen.

Kontorets synpunkter och förslag

Kontoret föreslår att nämnden godkänner utökad investeringsram för kv Gunnebo mm enligt detta utlåtande.

SLUT