

Handläggare
Marie Ekberg
08-508 266 10**Till**
Exploateringsnämnden
2015-04-13

Gatuåtgärder inom del av fastigheterna Gubbängen 1:1, Gubbängen 1:4 och Sköndal 2:1 i Gubbängen och Sköndal med Judiska Församlingen. Reviderat genomförandebeslut

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden godkänner reviderat genomförandebeslut rörande exploatering inom del av fastigheterna Gubbängen 1:1, Gubbängen 1:4 och Sköndal 2:1 omfattande en ökning av projektets nettoutgift med ca 13,9 mnkr innebärande investeringsutgifter om totalt ca 23,3 mnkr.

Gunnar Jensen
Tf FörvaltningschefRebecca Westring
Enhetschef

Sammanfattning

Vid genomförandet av detaljplanen Dp 2002-09362-54 har miljön kring Bogårdsvägen invid begravningsplatsen upprustats. Kvartersmark har överförts till parkmark så att gång- och cykelvägnätet har kunnat byggas ut, lasttrafiken till bensinstationen har förbättrats och en vegetationsskärm mellan begravningsplatsen och bensinstationen samt vägrestanterna har anlagts.

Genomförandebeslutet som togs av kontoret på delegation 2011-04-06 omfattade anläggning av gc-väg i ett parkstråk utefter begravningsplatsens planerade mur och breddning av Bogårdsvägen. Beräknad investeringskostnad var 9,4 mnkr inkl. markförvärv om 1,8 mnkr.

Exploateringskontoret
Avdelningen för ProjektutvecklingFleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 266 10
Växel 08-508 276 00
marie.ekberg@stockholm.se
exploateringskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
stockholm.se/exploateringskontoret

Det reviderade genomförandebeslutet avser ökade investeringsutgifter om ca 13,9 mnkr och beror på oförutsedda kostnader; Vid schaktning påträffades stora föremål och ledningar som var ur bruk och sprängningsarbeten har tillkommit. De sammanlagda investeringsutgifterna för projektet, i löpande prisnivå, beräknas till 23,3 mnkr.

Projektets nettonuvärde beräknades vid tidpunkten för det ursprungliga genomförandebeslutet till ca 25 mnkr. Motsvarande nettonuvärde beräknas nu, inför det reviderade genomförandebeslutet, till ca 11,3 mnkr.

Projektet beräknas, trots ökade investeringsutgifter att medföra ett överskott till staden. Intäkter i form av årlig tomträttsavgäld beräknas till ca 1,1 mnkr per år.

Bakgrund

År 1996 antogs detaljplan för kv. Kärrhuset mm. Projektet avsåg tre kommersiella fastigheter för bensinstation, vägre Restauranger och hotell. I samband med genomförande av denna plan och ombyggnad av Bogårdsvägen önskade Judiska församlingen en avskärmning mot sin begravningsplats och mot verksamheterna. Detta krävde en detaljplaneändring samt marköverföringar. Detaljplanen för projektet antogs av Stadsbyggnadsnämnden 2010-07-16.

I och med planens genomförande har ca 4000 kvm överförs från fastigheten Gubbängen 1:4, som ägs av Judiska församlingen i Stockholm, till Gubbängen 1:1, som ägs av Staden så att en cirka 8 meter bred förgårdszon innehållande gång-och cykelväg har kunnat anläggas. Cirka 148 kvm ska överföras från Gubbängen 1:1 till Stora Tallkrogen 2, där Svenska Statoil AB innehar tomt-rätt.

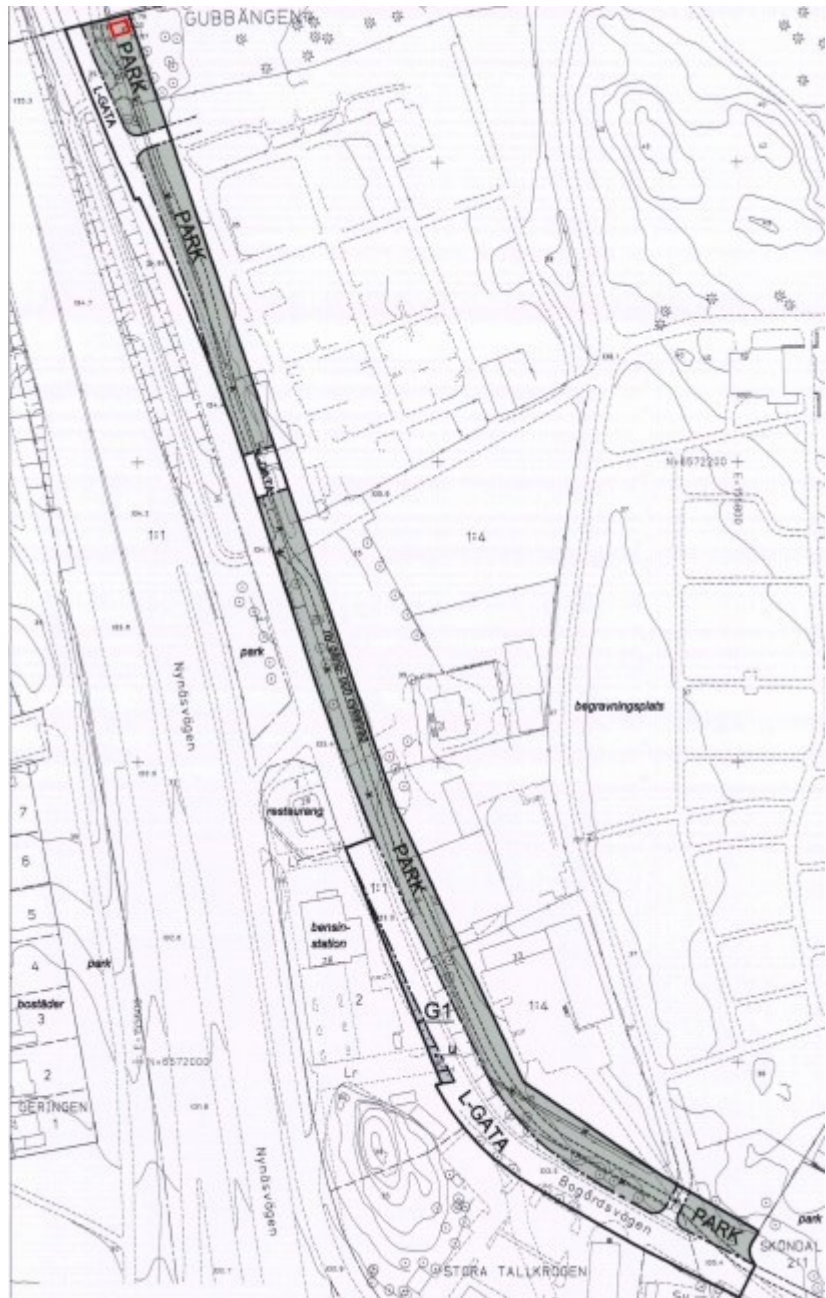


Bild 1, del av detaljplanekartan

Ekonomiska konsekvenser för staden

Exploateringskontoret har tidigare tagit ett genomförandebeslut (2011-04-06) omfattande investeringsutgifter på ca 9,4 mnkr. Entreprenaden har försenats och fördyrats bland annat på grund av oförutsedda kostnader så som:

- Cirka 1000 meter kablar och ledningar som ej var i bruk påträffades samt att stora föremål schaktades fram och transporteras bort.
- Vid anläggande av oljeavskiljare upptäcktes berg vilket medförde väldigt försiktig sprängning på grund av närhet till gas.

- Höjdjustering av gata medförde rivning av befintlig asfalt som var förorenad.
- Monterade, felprojekterade plastbrunnar byttes ut mot betongbrunnar. Tvist med det projekterande bolaget pågår.
- Mängder i entreprenaden ökade i förhållande till projekterat.

Kvarstående arbeten bedöms kosta ca 2 mnkr och innefattar justering av gatuhöjd p.g.a. avvattningsproblem och komplettering av övergångsställe med ca 50 m ytterligare gångbana.

Det reviderade genomförandebeslutet avser ökade investeringsutgifter från 9,4 mnkr till ca 23,3 mnkr.

Resultat av investeringsanalys enligt nuvärdesmetoden

Investeringsanalysen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar ett positivt nettonuvärde om 11,3 mnkr.

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till ca 23,3 mnkr, varav 21,5 mnkr är utgifter före år 2015, d.v.s. redan nedlagda utgifter. Stadens utgifter i projektet framöver avser främst kompletterande gatuåtgärder samt kostnader för bygghandlingar, byggledning, besiktning och nedlagd tid för kontorets personal. Inkomsterna beräknas till ca 34,6 mnkr, varav huvuddelen utgörs av tomträttsavgifter.

Projektets täckningsgrad inkl. nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 147 %.

Budgetkonsekvenser

Investeringsbudget och försäljningsinkomster

Investeringsutgifterna för projektet beräknas till ca 24,1 mnkr och investeringsinkomsterna till ca 0,8 mnkr i löpande prisnivå.

Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

Budgetkonsekvenser	Ack						
Investering	t.o.m.						
Mnkr	2014	2015	2016	2017	2018	Senare	Totalt
Utgifter inkl. förvärv (-)	-21,5	-2,5	0,0	0,0	0,0	0,0	-24,1
Inkomster (exkl. försäljning)	0,8	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,8
Nettoutgift (-) /-inkomst	-20,7	-2,5	0,0	0,0	0,0	0,0	-23,3
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

Driftbudget

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden beräknas endast förändras marginellt. Kapitalkostnaderna för exploateringsnämnden beräknas uppgå till ca 1,0 mnkr det första året och minskar därefter något genom avskrivningar. Intäkterna för tomträttsavgälder beräknas till ca 1,1 mnkr per år.

Ekonomiska osäkerheter

Det pågår en tvist med det bolag som projekterade plastbrunnar istället för betongbrunnar vilket ledde till en merkostnad för Staden om 0,7 mnkr.

Genomförandefrågor

Tidplan

Kvarstående arbeten att utföra på grund av avvattningsproblem i gatan samt komplettering av övergångsställe med ca 50 m ytterligare gångbana förväntas färdigställas under 2015.

Kontorets sammanfattande bedömning

På grund av de ökade investeringsutgifterna bör medel tillföras projektet så att det kan färdigställas enligt gällande plan. Stadens återstående arbeten är nödvändiga för att gatan ska kunna iordningställas i enlighet med framtagna detaljplan. Projektet kommer, trots ökade investeringsutgifter, att ge ett överskott till staden.

Slut

Bilagor

1. Nuvärdeskalkyl och exploateringsnyckeltal