



Kontaktperson  
Kjell Engvall  
Ytterstad  
Telefon: 08-508 260 61  
kjell.engvall@mk.stockholm.se

Till  
Marknämnden 2005-09-22

## **Slutredovisning av utbyggnad för bostadsändamål inom kvarteret Gunnebo m fl i stadsdelen Solhem med JM AB och Småa AB.**

### **Förslag till beslut**

Marknämnden godkänner slutredovisningen av utbyggnad för bostadsändamål inom kvarteret Gunnebo m fl i stadsdelen Solhem med JM AB och Småa AB.

Göran Långsved

Gunnar Jensen

### **Sammanfattning**

Det aktuella området ingick i det programförslag för Spånga centrum m fl områden som var föremål för samråds- och remissförfarande under 1996. Projektet innehöll, när planen fastställdes år 2000, ca 290 lägenheter i flerbostadshus samt 69 rad/parhus. Vidare ingick en tomt för en LM-skola. Inflyttningen i rad/parhusen som samtliga uppfördes av Småa var klar sommaren 2003. Inför JM:s byggstart gjordes en omprojektering vilket resulterade i att antalet lägenheter ökade från 290 till ca 400. JM överlät under våren 2005 den tredje etappen om 94 lägenheter till AB Familjebo-städer. Sista inflyttning inom området planeras till årsskiftet 2006/07. De sammanlagda utgifterna uppgick till 84,2 mnkr när anläggningsarbetena, som främst avser omfattande utbyggnad av gator e t c, var avslutade vid utgången av år 2004. Inkomsterna uppgår till knappt 34 mnkr, vilket innebär ett underskott per lägenhet på 134 000 kr, vilket är något mer än vad som förutsattes vid det reviderade genomförandebeslutet hösten 2003. Driftkostnaderna beräknas uppgå till ca 0,27 mnkr för Trafiknämnden och till ca 0,6 mnkr för stadsdelen.

Kontoret föreslår att nämnden godkänner slutredovisningen.

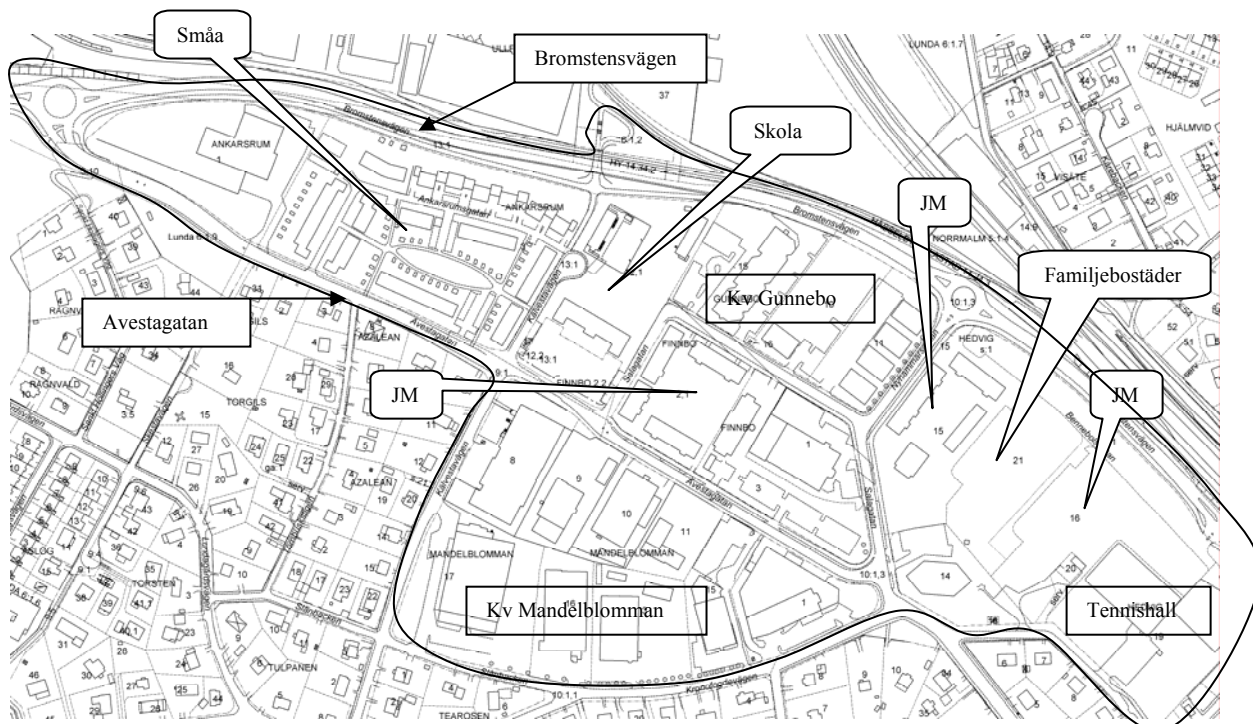
## Bakgrund

Det aktuella området ingick i det programförslag för Spånga centrum, norra Solhem och del av Bromstens industriområde som var föremål för samråds- och remissförfarande under 1996. Området avgränsas i princip av Avestagatan och Kronofogdevägen i söder, järnvägen och industrispåren till Lunda industriområde i norr samt Spånga Tennishall - som är belägen ett par hundra meter från Spånga station - i öster, se karta nedan. Förslaget byggde på att dåvarande huvudgata, Avestagatan, flyttades norrut mot järnvägen för att skapa ett sammanhängande exploateringsområde för bostäder på främst obebyggd industrimark. Den aktuella marken ägdes av staden och JM AB. Innan detaljplanarbetet startade träffade parterna en principöverenskommelse rörande fördelning av byggrätter, exploaterings genomförande och finansiering. Uppgårelsen godkändes av gatu- och fastighetsnämnden våren 1997 samtidigt som den småhusmark som skulle tillfalla staden anvisades till Småa AB.

## Projektbeskrivning och genomförande

Detaljplanen påbörjades 1997 och projektet innehöll när planen fastställdes år 2000, ca 290 lägenheter i 4-5 våningars flerbostadshus och några punkthus med sex eller åtta våningar samt 69 rad/parhus. Vidare ingick en tomt för en LM-skola för ca 350 barn med integrerad förskola. JM skulle uppföra samtliga lägenheter i flerbostadshusen som bostadsrätter medan Småa skulle svara för uppförandet av småhusen med samma upplåtelseform.

### *Gunneboprojektets avgränsning och omfattning*



I JM:s första etapp ingick även åtta gruppbestäder. Mellan skoltomten och Avestagatan, som gjordes om till lokalgata, lokaliserades en centralt belägen park. Den nya huvudgatan (Bromstensvägen), försågs med rondeller vid de båda infarterna samt en regional gång- och cykelväg. En trafiksäker gång- och cykelförbindelse norrut till Lunda industriområde löstes med en bred tunnel under Bromstensvägen och industrispåren.

Ca ett år efter att planarbetet startade utgick direktiv att detaljplanen skulle kompletteras med nämnda tomt för skoländamål vilket innebar att ett antal radhus fick utgå. En tid därefter framkom vid underhandkontakter med länsstyrelsen att detaljplanen måste utvidgas till att även omfatta industri- kvarteret Mandelblomman söder om Avestagatan i omedelbar anslutning till den planerade bostadsbebyggelsen. Detta var ett villkor för medge reducerat skyddsavstånd mellan planerade bostäder och befintliga verksamheter. Avsikten var att skärpa planbestämmelserna för detta kvarter för att förhindra etablering av störande verksamheter. Efter anmodan från stadsbyggnadsnämnden om att öka exploateringsgraden reviderades detaljplanen inför utställningen genom att ett kvarter med ett 30-tal radhus ersattes med 70 lägenheter i flerbostadshus.

Nämnda åtgärder ledde till att tidplanen försenades och att detaljplanearbetet tog ca 3,5 år trots att planen inte överklagades. En bidragande orsak till att ingen överklagade detaljplanen var sannolikt att extra omsorg ägnades åt information och samråd med berörda sakägare under hela planprocessen.

Inför genomförandet av planen träffades sedvanligt exploateringsavtal med byggherrarna. Avtalet med JM reglerade främst omfattande markbyten mellan parterna samt det exploateringsbidrag som staden skulle erhålla för lokalgatorna. Enligt avtalet med Småa skulle byggherren förvärva marken för småhusen till sedvanligt avgäldsunderlag.

Den omfattande utbyggnaden av huvudgatan utfördes under 2001 och 2002 medan lokalgatorna och parkanläggningar e t c blev klara vid slutet av 2004.

Småa byggstartade 2001 och sista inflyttning i de 69 rad/parhusen - som utformades i ”engelsk” stil, skedde som planerat vid sommaren 2003. Inför JM:s byggstart 2001 gjordes en omprojektering till mindre lägenheter vilket resulterade i att antalet ökade från planerade 290 till ca 400 lägenheter. Produktionen sker i fyra etapper som vardera i princip omfattar en sluten gårdsbildning. JM överlät under 2005 den tredje etappen om 94 lägenheter till AB Familjebostäder. Sista inflyttning inom området planeras till årsskiftet 2006/07, ca 1,5 år senare än den ursprungliga tidplanen.

På grund av omdisposition av skolans lokalresurser fick den planerade LM-skolan för årskurserna 0-6 inget investeringstillstånd. Skoltomten kommer istället att användas för en mindre ”paviljongskola” för årskurserna 0-2 med driftstart hösten 2005 samt erforderliga förskolor.

## Mål och uppfyllelse

Det övergripande målet för Gunneboprojektet var att tillskapa ett nytt, attraktivt bostadsområde med både småhus och flerbostadshus inom ett av stadens stadsutvecklingsområden. Projektet förutsatte att den genomgående huvudgatan, som aldrig hade blivit utbyggd enligt då gällande detaljplan för industriändamål, flyttades norrut mot järnvägen för att skapa ett sammanhängande exploateringsområde för bostäder på obebyggd industrimark. Befintliga verksamheter skulle integreras med den nya bostadsbebyggelsen.

Under planarbetet gavs, som ovan nämnts, direktiv om att planen även skulle innehålla mark för en LM-skola.

Projektet har utvecklats till ett lyckat exempel på ett välplanerat och uppskattat stadsutvecklingsområde där befintliga verksamheter har kunnat integreras med den nya bostadsbebyggelsen utan att några direkta konflikter eller störningar har kunnat noteras. Utöver nämnda 470 lägenheter planeras nu i ett särskilt projekt ytterligare ca 120 lägenheter genom omvandling av industrifastigheterna Gunnebo 10 och 11 till bostadsändamål. När utbyggnaden är klar kommer området således att inrymma inemot 600 nya lägenheter.

### *Miljö*

För att undvika störningar från väg- och tågtrafiken har bullerplank uppförts intill huvudgatan utmed skolan och småhusområdet. Genom huvudgatans förläggning intill järnvägen avvecklades den omfattande genomfartstrafiken på den breda Avestagatan vilken innebar ständiga klagomål från närboende.

Omfattande marksaneringar har genomförts i samband med exploateringen. Föroreningarna härrörde dels från gamla vägbankar (PAH) och dels från tidigare träimpregneringsverksamhet (arsenik och tungmetaller) inom en av JM:s fastigheter.

För att inte trafikdagvattnet orenat ska rinna ut i Spångaån har dagvattenbrunnarna inom området försetts med insatser och filter som ska reducera föroreningarna.

En bärande idé vid utformningen av området har varit att de nya bostäderna skulle avskiljas från befintliga industriverksamheter genom riklig vegetation. Således har trädplanteringar anlagts utmed lokalgatorna när befintliga ledningsreservat har tillåtit detta. Skoltomten har lokaliserats strategiskt i området intill den centrala "stadsparken".

### *Trafik*

Genomfartstrafiken på Bromstensvägen via Spånga Centrum uppgår till över 13 000 fordon och leds idag i en båge norr om exploateringsområdet. Vägen har utformats för 50 km/t och har försetts med två rondeller för att få ned hastigheten. Den regionala gång- och cykelvägen löper utmed Bromstensvägens södra sida och leds trafiksäkert norrut mot Lunda industriområde genom en bred tunnel under Bromstensvägen och industrispåren.

Avestagatan, som har fått ändrad funktion från bred genomfartsgata till miljöanpassad lokalgata, trafikeras med buss som angör två hållplatser inom området. Hållplatsen intill skolan har utformats med särskild hänsyn till trafiksäkerheten genom att ingen passage av andra fordon möjliggörs när bussen angör hållplatsen.

### *Tillgänglighet mm*

Exploateringsområdet ligger nära Spånga Centrum och station. Då marken är mycket plan är det lätt att förflytta sig inom området på de gång- och cykelvägar som har anlagts. En grundläggande idé i program och detaljplan var att man ska kunna röra sig *genom* de olika bostadsområdena i ett östvästligt stråk på särskilda servitutsvägar. Byggherrarna har förbundit sig att följa sedvanliga riktlinjer för handikappanpassning i utemiljön. Båda byggherrarna har förbundit sig att följa stadens program för ekologiskt byggande. Inga avvikelser från programmets obligatoriska punkter har noterats.

### *Näringslivsfrågor*

Som ovan framgått har samtliga befintliga verksamheter kunnat integreras med de nya bostäderna. Vid remissbehandlingen uttalade sig Stockholm-Lunda Företagsgrupp generellt sett positivt över detaljplanen men framhöll att ”den industriella verksamheten måste få fortgå utan framtida begränsningar samt att ett minst lika stort område som tas i anspråk måste ställas till förfogande för företagsetablering”. Kontorets uppfattning var att Lunda arbetsområde med fördel bör kunna expandera mot väst och sydväst i enlighet med översiktsplanens intentioner.

### *Påverkan på barn*

Exploateringsområdet har utformats med målsättning att skapa en bra och trygg boendemiljö med säkra gång- och cykelvägar och med skola och förskola ”mitt i byn”. Skoltomten ger även utrymme för en mindre bollplan och idrottshall. Särskild omsorg ägnades åt utformningen av lokalgatorna samt olika åtgärder för att minska genomfartstrafiken och ordna en trafiksäker busshållplats vid skolan. Det bör dock nämnas att några industrifastigheter även fortsättningsvis har tillstånd att trafikera lokalgatorna med långtradare för sin varudistribution.

## Ekonomi

### Investering

De sammanlagda **utgifterna** uppgick till 84,2 mnkr (exklusive ingångsvärde på marken) när anläggningsarbetena var avslutade vid utgången av år 2004. Ca hälften av utgifterna avser utbyggnad av ny huvudgata med rondeller, GC-tunnel och regionalt gång- och cykelstråk. Resterande kostnader avser lokalgator, parkanläggningar och erforderliga markförvärv e t c. Stora delar av exploateringsområdet har mycket dåliga grundläggningsförhållanden vilket inneburit höga anläggningskostnader för gatorna. Stadens kostnader för marksanering uppgick till drygt 5 mnkr medan JM:s saneringskostnader har uppgått till betydligt högre belopp. Vid det reviderade genomförandebeslutet 2003-11-25 godkändes investeringsutgifter på 81,5 mnkr. Det innebär ett budgetöverskridandet på 2,7 mnkr vilket främst beror på oväntat höga grundläggningskostnader vid ombyggnad av Kronofogdevägen då det visade sig att marken hade stort inslag av torv som måste grävas ur och ersättas med andra massor.

De sammanlagda **inkomsterna** uppgår till nästan 34 mnkr, varav ca 20 mnkr utgör exploateringsbidrag från JM som ersättning för stadens utbyggnad av främst lokalgatorna och 9,7 mnkr utgör ersättning för den mark som staden överlät till Småa till det låga avgäldsunderlaget med stöd av villkoren i det så kallade Småa-avtalet. Övriga inkomster utgörs främst av löpande intäkter ifrån skoltomten. Inkomsterna är något högre än vad som uppgavs vid det reviderade genomförandebeslutet.

Exploateringskostnaden per (ekvivalent) lägenhet uppgår till 164 000 kr *inklusive* ett ingångsvärde på 6 mnkr för marken. Underskottet per lägenhet uppgår till 134 000 kr vilket är något mer än vad som förutsattes vid det reviderade genomförandebeslutet. Det stora underskottet beror främst på att kostnaderna för den nya huvudgatan inte kunde belasta de nya bostäderna samt att exploateringsutgifterna för de byggrätter för småhus och skoltomt som staden kunde tillgodoräkna sig i projektet, vida översteg intäkterna från desamma.

### Drift

Drift- och underhållskostnaderna inom marknämndens ansvarsområde som uppkommer till följd av genomförandet av projektet beräknas uppgå till 0,27 mnkr/tkr per år. För Spånga - Tensta stadsdelsnämnd uppgår drift- och underhållskostnaderna till 0,6 mnkr/tkr per år. Kapitalkostnaderna<sup>1</sup> uppgår till 4,35 mnkr/tkr per år.

---

<sup>1</sup> Kapitalkostnaderna (ränta på markanläggning) minskar successivt åren framöver i takt med avskrivningen

## Risikfaktorer

Farhågorna för att befintliga verksamheter skulle störa de nya bostäderna utgjorde kanske den största risikofaktorn vid planläggningen av Gunnebo-projektet. Genom nämnda åtgärder med skärpta planbestämmelser och specialutformad angoringsgata har riskerna minskats och inget tyder på att integrationen med arbetsplatserna har inneburit några problem.

Områdets dåliga grundläggningsförhållanden innebar särskilda svårigheter och risker vid grundläggning av den nya huvudgatan, som skulle anläggas intill industrijärnvägens sättningskänsliga bank, samt förses med en komplicerad brokonstruktion (för GC-tunneln) gemensam även för industrispåren. Ingående utredningar och analyser krävdes innan den slutliga lösningen kunde läggas fast.

Kostnaderna för omläggning och utbyggnad av ledningar var av olika anledningar svårbedömd och orsakade - tillsammans med kravet på fortlöpande anpassningsåtgärder/tilläggsarbeten för att tillgodose pågående bostadsexploatering - betydande merkostnader för projektet. Den marksanering av gamla tryckbankar som staden genomförde i samarbete med JM innebar ytterligare kostnader som inte kunnat förutses. Saneringen omfattade cancerogena ämnen (PAH) som kan finnas i gammal asfalt men som inte var "allmänt kända" vid tidpunkten för de stickprov som JM hade tagit några år tidigare.

Risken för överklaganden av detaljplaner inom stadsutvecklingen som kan försena genomförandet är uppenbar men kunde, som ovan nämnts undvikas i detta fall.

## Markkontorets förslag

Som framhållits ovan har Gunneboprojektet utvecklats mycket positivt och utgör idag ett bra exempel på ett välplanerat och attraktivt bostadsområde nära Spånga Centrum och station varifrån det endast tar ca 12 minuter med pendeltåg till Stockholms central.

Kontoret föreslår att nämnden godkänner slutredovisningen.

## SLUT