

David Grind

Kommunstyrelsen

Svar på motion från Siv Sahlström (C) m fl om att utreda och precisera de exploateringskostnader som belastar projektet Tennisanläggning Djursholm 2:447

Ärende

Vid kommunfullmäktiges sammanträde den 14 oktober 2019 (§ 144) väcktes en motion av Siv Sahlström (C) med flera om att ge kommunstyrelsen i uppdrag att utreda och precisera de exploateringskostnader som belastar projektet Tennisanläggning Djursholm 2:447.

I ärendet föreligger utredning som redovisar de exploateringskostnader som enligt motionärens begäran ska preciseras.

Kommunledningskontorets förslag till beslut

Kommunfullmäktige beslutar att motionen ska anses vara besvarad.

Bakgrund

Vid kommunfullmäktiges sammanträde den 14 oktober 2019 (§ 144) väcktes en motion av Siv Sahlström (C) med flera om att ge kommunstyrelsen i uppdrag att utreda och precisera de exploateringskostnader som belastar projektet Tennisanläggning Djursholm 2:447.

Motionärerna begär att kommunfullmäktige beslutar att ge kommunstyrelsen i uppdrag att:

1. Utreda och redovisa vilka exploateringskostnader kommunen betalt för.
2. Utreda och redovisa med stöd av vilket beslut, avtal eller reglemente beloppen betalats ut.
3. Utreda och redovisa om ytterligare kostnader kommer att belasta projektet.
4. Redovisa när de upparbetade och eventuellt tillkommande beloppen ska kostnadsföras.

David Grind

Kommunledningskontorets utredning

Kommunfullmäktige antog den 15 maj 2006 en detaljplan, D211, för området längs ned på Rinkebyvägen för att möjliggöra dels ett verksamhetsområde, dels en tomt för idrottsändamål. Detaljplanen vann laga kraft den 2 november 2006. Området som lades ut för idrottsändamål var ett område som kommunen tidigare nyttjat som deponi där förorenade massor deponerats. Under senare tid var området upplag för snömassor som också inneburit att marken förorenats. För att kunna använda marken i enlighet med gällande detaljplan får inte marken innehålla mer föroreningar än vad lagstadgade riktvärden tillåter. Då kommunen både ägde marken samt deponerat de förorenade massorna bär kommunen ansvaret för att rena marken. Oavsett om marken tas i anspråk i enlighet med detaljplanen eller inte, är kommunen skyldig att sanera marken om miljö- och hälsoskyddsnämnden förelägger kommunen. Kommunen har alltså en så kallad miljöskuld på grund av att marken nyttjats som deponi.

Kommunfullmäktige godkände den 28 juni 2016 (§ 76) ett köpeavtal med Good to Great Properties AB där marken för idrottsändamål, fastigheten Djursholm 2:447, överläts. Marken överläts i enlighet med en extern värdering för 5 888 500 kronor. En värdering av mark förutsätter att marken är ”byggklar” det vill säga att marken är planlagd för ändamålet samt fri från övriga belastningar i detta fall att marken är fri från föroreningar. I köpeavtalet reglerades därför att de marksaneringskostnader som krävs för att sanera marken till den nivå som krävs för att nyttja marken, skulle bäras av kommunen. På vilket sätt marken ska saneras och till vilken nivå beslutas av ansvarig myndighet, i detta fall miljö- och hälsoskyddsnämnden.

För att kunna grundlägga tennisanläggningen krävdes att marken schaktades ur. I samband med schakterna togs prover på schaktmassorna och de massor som krävdes efterbehandlas bekostade kommunen merkostnaden för detta. Kommunen stod alltså för merkostnaden för att massorna var förorenade. Schakten i övrigt stod byggherren Good to Great för.

Merkostnaden på grund av att massorna var förorenade uppgick till 2,7 miljoner kronor. Hade kommunen sanerat marken på egen hand hade kostnaden sannolikt blivit betydligt högre.

Kommunstyrelsen beslutade den 18 maj 2015 (§ 79) att ge byggnadsnämnden i uppdrag att ta fram ett förslag till detaljplan för området invid fastigheten Djursholm 2:447, för att möjliggöra utomhustennisbanor. Kommunfullmäktige antog detaljplanen den 17 december 2018 (§ 202) och detaljplanen fick laga kraft den 12 januari 2019. I samband med detaljplanens antagande, godkände kommunstyrelsen den 3 september 2018 (§ 79) ett genomförandeavtal samt nyttjanderättsavtal med Good to Great Properties AB. Genomförandeavtalet reglerade byggherrens genomförande av detaljplanen. Även i detta avtal ansvarar kommunen för

David Grind

efterbehandlingsåtgärderna av den förorenade marken som krävdes för att kunna nyttja marken i enlighet med detaljplanen. Kommunen som markägare tillika ansvarig för den tidigare deponin, bär ansvaret för att sanera marken. På samma sätt som tidigare stod kommunen för de merkostnader som föranleddes av att massorna var förorenade. Kommunens kostnader för saneringen av marken för utomhustennisbanorna uppgick till 8,9 miljoner kronor.

I genomförandeavtalet reglerades även ett dagvattendike som tidigare korsade fastigheten Djursholm 2:447. För att kunna bygga på fastigheten krävdes att dagvattendiket flyttades. Dagvattendiket tar hand om den avrinning som kommer från kommunens skogsmark söder om fastigheten. Ett nytt dagvattendike anlades i form av ett makadamdike mellan tennisanläggningen och utomhustennisbanorna. Då makadamdiket betjänar både kommunen och avrinningen från tennisanläggningen, delades kostnaden för detta lika mellan kommunen och Good to Great. Kommunens kostnad för flytt av dagvattendiket uppgick till 1,3 miljoner kronor. Då kommunen äger makadamdiket belastar anläggningskostnaden anläggningsregistret.

Redovisning av exploateringskostnader

En exploateringskostnad avser åtgärder för att anskaffa, bearbeta och iordningställa råmark för att kunna bygga bostäder, kontor eller verksamheter. Exploateringskostnader som ska möta en framtida exploateringsintäkt får bokföras på ett balanskonto.

Exploateringskostnaderna räknas av mot den intäkt som kommunen erhåller. En saneringskostnad räknas vanligtvis som en exploateringskostnad. Kostnaden för sanering av mark i projektet tennisanläggningen uppstod efter det att intäkterna för försäljningen inkommit till kommunen. Det har därför inte varit möjligt att räkna av exploateringskostnaderna mot försäljningsintäkterna såsom brukligt, även om det inte är ovanligt att exploateringskostnader tillkommer efter en försäljning. Marken för utomhustennisbanorna har inte överlåtits utan marken är utarrenderad. Saneringskostnaden som lades på balanskontot som exploateringskostnad möter därför inte en försäljning. Med bakgrund av ovanstående har kommunledningskontoret efter diskussion med revisorerna beslutat att resultatföra exploateringskostnaderna på resultatet för 2020. Den totala kostnaden som belastar årets resultat är 11,9 miljoner kronor; i kostnaden ingår också ca 220 tusen kronor för övriga exploateringskostnader i samband med överlåtelsen. Kostnaden för anläggningen av makadamdiket, 1,3 miljoner kronor, bokförs i kommunens anläggningsregister. Projektet har stängts ned och inga ytterligare kostnader kommer att bokföras på projektet.



David Grind

Kommunledningskontorets yttrande

Kommunledningskontoret har i föreliggande ärende utrett och redovisat de exploateringskostnader som motionären begärt preciserade avseende projektet Tennisanläggning Djursholm 2:447.

Ekonomiska konsekvenser

Ärendet utgör ett utredningsuppdrag och får inga ekonomiska konsekvenser.

Åsa Anthony
Tf kommundirektör

David Grind
Plan och exploateringschef

Handlingar i ärendet

1. Tjänsteutlåtande, Svar på motion från Siv Sahlström (C) m fl om att utreda och precisera de exploateringskostnader som belastar projektet Tennisanläggning Djursholm 2:447
2. Motionen