



Jens Nilheim
Avdelningen för projektutveckling
Telefon: 08-508 262 45
jens.nilheim@stockholm.se

Till
Exploateringsnämnden 2011-11-24

Upprustning av Kristinebergs slottspark på Kungsholmen. Genomförandebeslut

Förslag till beslut

Exploateringsnämnden godkänner för sin del genomförandet av upprustning och nyanläggning av Kristinebergs slottspark omfattande investeringsutgifter om 56,1 mnkr samt föreslår att kommunfullmäktige godkänner genomförandet och ger exploateringsnämnden, genom exploateringskontoret, i uppdrag att genomföra projektet.

Krister Schultz

Lars Berglund
Tf

Sammanfattning

Utbyggnaden av stadsutvecklingsområdet Nordvästra Kungsholmen pågår i enlighet med planprogram från 2002. Antalet boende i Kristineberg och Stadshagen kommer att tredubblas när Program för Nordvästra Kungsholmen genomförs. För att boende, arbetande och besökande ska få en god tillgång till grönområden byggs och rustas, inom ramen för planprogrammet, en stadsdelspark, där Kristinebergs slottspark är en viktig del. Kullskolan, som finns i Kristinebergs slottspark idag, kommer att integreras i den nya Kristinebergs-skolan. Den har sina lokaler i slottets flyglar, öppnar höstterminen 2012 och rymmer 550 elever. Två nya förskolor planeras i parken, en permanent och en temporär. Sammanlagt kommer ca 700 barn i åldrarna ett till elva år dagligen att vistas direkt i parken. I slottsparken ändras parkeringsytor till lekpark, lindalléerna rustas, slittåliga gräsytor anläggs och platsen smyckas med konst.



Kvartersmark från bostäder, skola och idrott ändras till parkmark. Den gemensamma nyttan maximeras så långt det går utan att det påverkar de enskilda verksamheterna negativt. Parkens historia med rötter i 1600-talets mitt vårdas; bärande element som lindallén och äppelparken lyfts fram och nya tillägg placeras i parkens yttre delar. En historisk plats och en av länkarna i Kungsholmens sammanhängande parkstruktur rustas för att möta dagens ökande tryck.

Följande beslut har tidigare fattats angående Kristinebergs slottspark:

GFN beslutar 2002-12-27 att godkänna mål och totalekonomi för Nordvästra Kungsholmen, GFN godkänner 2004-05-18 redovisningen av fördjupat programarbete samt anmälan om formgivningstävling för Kristinebergs stadsdelspark, ExplN godkänner 2007-09-20 lägesredovisning avseende Lindhagen, Nordvästra Kungsholmen där programmets samtliga delprojekt delredovisas.

Investeringsanalysen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar ett negativt nettonuvärde om 75 mnkr. De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till ca 56,1 mnkr. Projektet är en del den totala ekonomin för Nordvästra Kungsholmen, som vid flera tillfällen tidigare lägesrapporterats till nämnden.

Bakgrund

Stadsutvecklingsområdet Nordvästra Kungsholmen

Inom området Nordvästra Kungsholmen pågår en omfattande omdaning från tidigare industriområde till bostads- och kontorsområde. Det innebär att ca 5000 lägenheter och 350 000 kvm lokaler byggs inom Nordvästra Kungsholmen och att befolkningen i stadsdelarna Kristineberg och Stadshagen därmed beräknas tredubblas, från dagens ca 7000 boende till över 20 000 och från de ca 15 000 arbetsplatserna till ca 35 000.

I huvudsak är det stenstadens kvartersformer som i programmet för Nordvästra Kungsholmen expanderar västerut. En bärande idé är att tät bebyggelse ska vägas upp av ett stort sammanhängande grönområde, en stadsdelspark. Genomförandet av Kristinebergs slottspark är en väsentlig del av programmet och en viktig länk i Kungsholmens sammanhängande grönområden.

Här följer utdrag ur Program för Nordvästra Kungsholmen för att illustrera parkens del i stadsutvecklingsområdet.

” En ny stor stadspark balanserar den stadsmässiga tätheten
En stor sammanhängande stadspark skapas som binder samman Kristinebergs slottspark med vattenfronten vid Ulvsundasjön. ... Den nya stadsparken ges en hög standard på grönska och material som gör att den tillsammans med strandpartierna kan balansera den höga stadsmässiga tätheten i området i övrigt.

Grönstrukturen i programförslaget

Genom att bygga vidare på en befintlig struktur kan strandpromenaden runt Kungsholmen göras komplett och Kristinebergs slottspark och idrottsanläggningar kan utvecklas till en mångfunktionell ny modern stadsdelspark. Enligt översiktsplanen från 1997, antagen av KF 1999, ska dalstråket i framtiden utformas till ett grönt parkstråk.



”Stadsdelsparken ingår i en övergripande grönstruktur för Stockholm där Rålambshovsparkens och Fredhällsparkens gröna förbindelse mellan Riddarfjärden och Tranebergs sund förlängs norrut genom Kristinebergs slottspark till Ulvsundasjön.” Ur Program för Nordvästra Kungsholmen

Kristinebergs slottspark är stadsdelsparkens trädgård. Parken är en kulturhistorisk anläggning med tydliga historiska objekt och en formell struktur med axlar och siktlinjer. Samtidigt en tyst och rofylld oas med gamla fruktträd, stora ekar och uppvuxen grönska.”

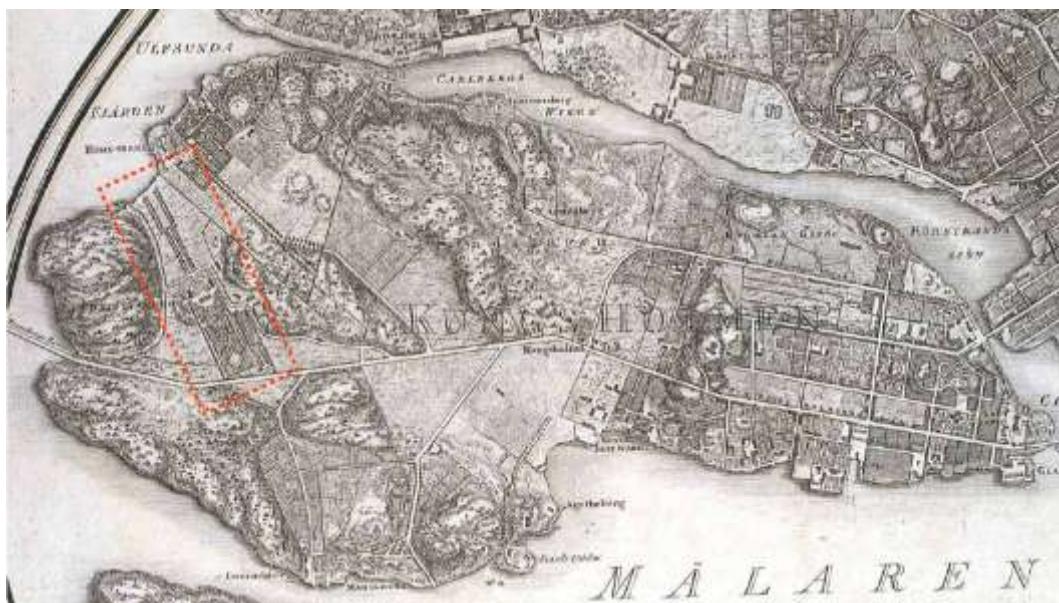


Idag – program för Kristinebergs slottspark

Under 2010 och 2011 har ett program för Kristinebergs slottspark tagits fram av Exploateringskontoret tillsammans med närmast berörda förvaltningar och fastighetsägare. Här följer en sammanfattning av parkprogrammet:

Historia

Kristineberg var ursprungligen en kunglig förläning från drottning Kristina till general Lennart Torstensson, som tack för insatser i 30-åriga kriget år 1647. Torstensson uppförde här en malmgård med barockträdgård och lät plantera den ursprungliga lindallén i dubbla rader från mangårdsbygganden ned till Ulvsundasjön. Gården såldes i mitten av 1700-talet till handelsmannen Roland Schröder, vilken lät uppföra den nuvarande huvudbyggnaden.



Karta från 1805

Kristinebergs malmgård ägdes och beboddes under en kort tid på 1860-talet av prins August av Dalarna. I samband med det kungliga ägandet får anläggningen namnet Kristinebergs slottspark. 1867 sålde prins August egendomen till frimurarordern som avsåg driva barnhem. De gamla flyglarna revs och ersattes av de nuvarande, vilka inrymde lektionssalar, sovsalar, verkstäder, kök och matsal för 130 barn, och blev därför rejält tilltagna i storlek jämfört med de nätta ursprungliga flyglarna. Ett gymnastikhus i trä byggdes år 1887, vilket ännu finns kvar och används av nutidens elever. År 1907 tillkom nuvarande Kullskolan som logi för flickorna. Barnhemmets fastighet såldes 1928 till Stockholms stad. Slottsbyggnaden har sedan dess hyrts ut som privatbostad, och lägenheterna förvaltas idag av Stadsholmen. Flyglarna omvandlades till folkskola och Kullskolan till småskola, och skolverksamheten har funnits kvar sedan dess i olika varianter.



Parkens delar och deras innehåll

A **Gården** är en funktionell skolgård och samtidigt en viktig del av parkupplevelsen då den är en del av sekvensen slott/parterre/allé.

B **Lindalléerna** är det historiska landskapselement som tillsammans med Äppelparken står för kontinuitet och stark identitet i parken. Lindraderna manifesterar slottet, anger riktningen mot Ulvsundasjön och förstärker dalstråket mellan landformen med smalhusbebyggelsen i väster och Kristinebergshöjden med ekparken i öster. Alléerna utgör ett av de viktigaste stråken i den förnyade parken och bearbetas med markbeläggning av stenmjöl och möblering för att förstärka upplevelsen av den långsträckta gröna arkaden.

C **Äppelparken**. Den klara historiska planstrukturen förstärks genom att trädraderna kompletteras och friställs.

D **Engelska parken** utökas från den historiska kullen med skolbyggnaden till att omfatta hela slottsparkens sydvästra del. De vackra lövträden friställs i den plana delen genom att buskskiktet tas bort. Detta ökar den visuella kontakten från entréplatsen vid Nordenflychtsvägen.

E **Lekboskéerna**. Ett av de största nytillskotten till Kristinebergs slottspark är ett stort område för lek. Lekplatsen ersätter parkeringsplatsen väster om lindalléerna. Utformningen tar avstamp i barockparkens boské [= en rumsligt sluten och

sidordnad struktur med tematiska parkfunktioner för lek och förströelse i varje enskilt rum]. Sekvensen av klippta häckrum öppnar sig växelvis mot lekboskéerna och mot alléerna. Redskapslek för barn varvas med sittplatser och rena trädgårdsupplevelser för att bjuda in många åldersgrupper i denna del av parken. Temat med boskéer knyter an till aktivitetsstråket i Kristinebergs strandpark och bildar en sammanhängande serie av parkaktiviteter, idag endast avbruten av den kvarvarande tennishallen. Redskapsleken kommer utgöras av handsnickrade fantasifulla och skulpturala träfigurer. Temat är en tillspetsad variant av lokal flora och fauna.



Idéskisser till redskapsleken



F Ekbacken mot smalhusbebyggelsen i väster integreras funktionellt och visuellt i parken. Nya ekar planteras för att på sikt ersätta de gamla träden.

G Ekparken utgör en av Kristinebergs slottsparks största men idag också minst tillgängliga upplevelser. Befintliga förrådsbyggnader och Idrottsförvaltningens upplagsytor avetableras och en ny gångväg, en del av promenadslingan i parken, anläggs. Befintliga stora ekar bevaras, skyddas och ges en ståndortsförbättring.

H Idrottsplatsen. I samband med att idrottsplatsen höjs för att ge plats åt en ny bussdepå uppförs en ny servicebyggnad och funktionsytor mellan läktaren och lindallén. Mitt i lindalléns axel förläggs uppvärmningsytor och funktionsytor utformade som en del av barockaxeln. Vid idrottsplatsens entréportal skapas en hårdgjord förplats som både är infart till idrottsplatsen och en av de viktigaste parkentreéerna.

I Det nya parktorget. I parkens nordöstra hörn anläggs ett parktorg ovanpå taket till den nya bussdepån. Parktorget blir både en entré till idrottsplatsen och ekparken, samt till den planerade idrottshallen mellan parken och Essingeleden. Nivåskillnaderna mot ekparken utnyttjas för att dramatisera mötet.

För ytterligare information kring parken hänvisas till Parkprogram för Kristinebergs slottspark.

Konst i parken

I samarbete med Stockholm konst har ett konstprogram tagits fram för parken. Finansiering sker enligt den så kallade 1%-regeln. Konstbudgeten motsvarar ungefär 1% av Stadens investeringar i anläggandet av allmän plats i närområdet, där stadsdelsparken ses som en lämplig plats för en samlad satsning på konst.

Nordenflychtsvägen breddas

Parallellt med arbetet med Kristinebergs slottspark har även den sträcka av Nordenflychtsvägen som löper längs slottsparken studerats. Tidigare projektering har reviderats bland annat för att vägen ska passa bättre med slottsparken, dess nya funktioner och gestaltning. Nordenflychtsvägen breddas för att ge plats för dubbelsidig parkering och angöring. Ombyggnationen av vägen, med tillhörande ledningsarbeten, kommer att ske som mest intensivt under första halvåret 2012. Detta beskrivs även i separat ärende om reviderat genomförandebeslut för Nordenflychtsvägen.

Ytparkering blir parkmark

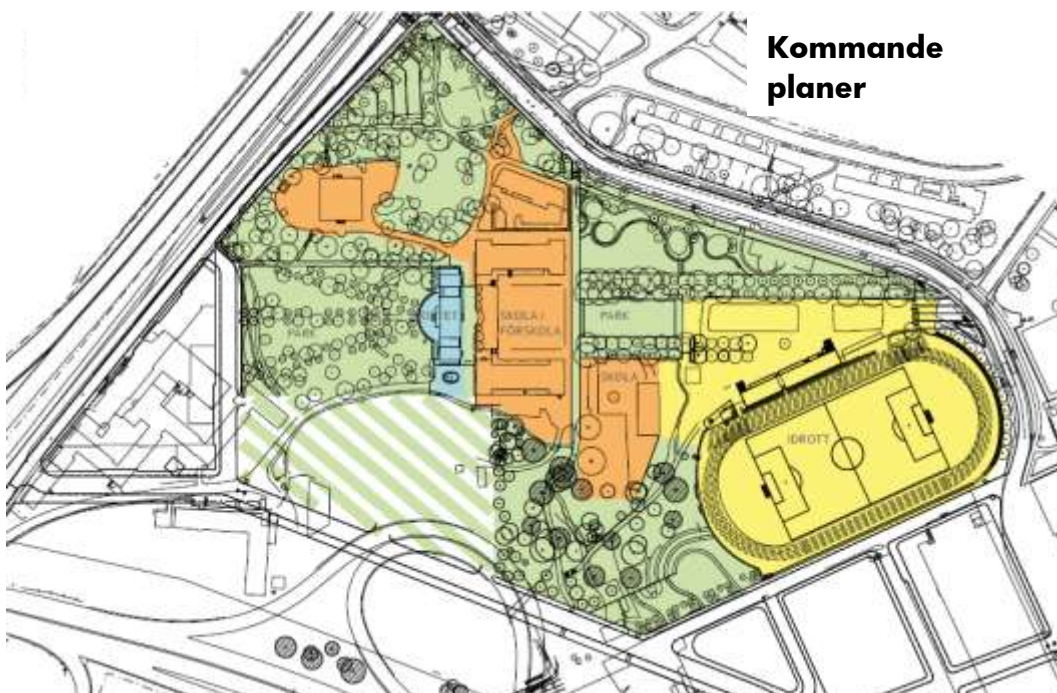
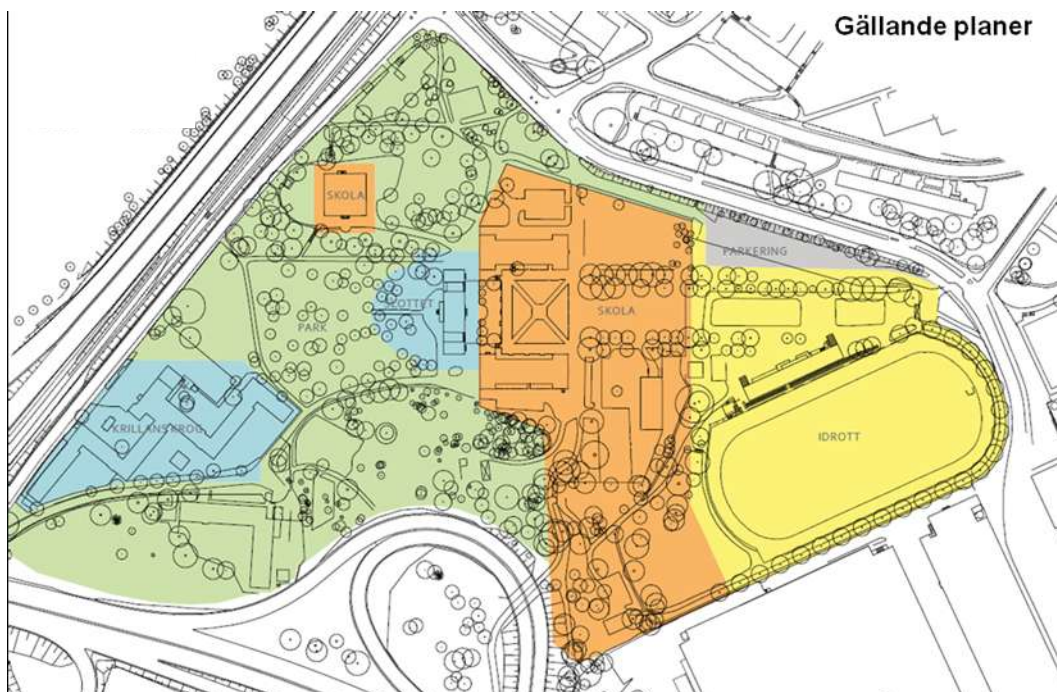
Stockholm parkering hyr idag Stadens mark för ytparkering längs Nordenflychtsvägen. Parkeringen rymmer 94 platser som till största delen används dagtid av personer som arbetar i närområdet. Nattetid är beläggningen låg. Parkeringen sägs upp och ytorna kommer användas dels vid breddningen av Nordenflychtsvägen, dels till den nya lekboskén (lekpark) och dels till den tillfälliga förskolan. Platser för parkering och angöring tillkommer längs Nordenflychtsvägen.

Förskolor – parkens enda byggrätt

Väster om slottets västra flygel planerar Stadsdelsförvaltningen och SISAB en permanent förskola. Byggnaden får uppföras inom gällande plan. Förskolan byggs så att en framtida konvertering till skollokaler ska vara möjlig. Längre norrut, mellan Nordenflychtsvägen och Lindallén, planeras en tillfällig förskola som Index Estate ska uppföra med tillfälligt bygglov och hyra ut till Stadsdelsförvaltningen.

Detaljplan kommer senare

Startpromemoria för stadsdelsparken finns sedan 2004. Arbetet med detaljplan för slottsparken har sedan dess varit inaktivt under många år. Under framtagandet av parkprogrammet för Kristinebergs slottspark har Stadsbyggnadskontoret varit delaktiga, men har valt att inte arbeta med detaljplan nu. Detta på grund av osäkerheter i avgränsningen mellan slottsparken och kommande detaljplan för Kristinebergshöjden. Då fastighetsgränserna nu inte kan justeras efter nya markanvändningen kommer avtal att upprättas mellan berörda parter för att reglera framförallt driftsfrågor i väntan på ny detaljplan och fastighetsbildning. Drift och underhåll avses skötas som om blivande fastighetsgränser redan gäller.



Beslut

Flertalet beslut har fattats inom ramen för projekt Nordvästra Kungsholmen. Här följer de med bäring på Kristinebergs slottspark.

2002-01-17: SBN beslutar att i huvudsak godkänna programmet för Nordvästra Kungsholmen

2002-12-27: GFN beslutar att godkänna mål och totalekonomi för Nordvästra Kungsholmen

2004-05-13: SBN beslutar att påbörja planarbetet, Dp Kristinebergs nya stadspark

2004-05-18: GFN godkänner redovisningen av fördjupat programarbete samt anmälan om formgivningstävling för Kristinebergs stadsdelspark.

Tjänsteutlåtandet innehåller texten *Kontorets förslag är att Gatu- och fastighetsnämnden godkänner redovisningen av fördjupat programarbete för Kristinebergsparken och ger kontoret i uppdrag att återkomma med beslutsunderlag för genomförandebeslut för parkens olika delar*. Vilket idag skulle kunna likställas med inriktningsbeslut.

2007-09-20: ExplN godkänner lägesredovisning avseende Lindhagen, Nordvästra Kungsholmen. Programmets samtliga delprojekt delredovisas.

Genomförande och tidplan

Större delen av arbetena i Kristinebergs slottspark genomförs innan augusti 2012, då Kristinebergsskolan öppnar. Arbetena måste samordnas med SISABs iordningställande av skolan, intilliggande gatuombyggnader och uppförandet av förskolor i parken.

Arbetena i parken kommer att upphandlas med fem års garantiskötsel. Det ger en rimlig tid för växtmaterial att etablera sig. Då driften övergår till Stadsdelsförvaltningen efter fem år är parkanläggningen uppvuxen och intrimmad.

Risker och osäkerhetsfaktorer

Samordningen mellan flera intilliggande entreprenader kan komma att påverka tiderna för färdigställande. Stor hänsyn måste tas till parkens befintliga och kommande verksamheter. Slottsbyggnaden innehåller bostäder och Kullskolan är öppen under hela byggtiden. I parken finns en mängd ovärderliga träd som måste skyddas från skador under byggtiden. Allt detta begränsar framkomligheten för byggarbetena, vilket i sin tur kan ge påverkan i tid och pengar.

Ekonomiska konsekvenser för staden

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

Resultat av investeringsanalys enligt nuvärdesmetoden

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

Investeringsanalysen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar ett negativt nettonuvärde om 74 mnkr.

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till ca 56,1 mnkr, varav 4,3 mnkr är utgifter före år 2011, dvs. redan nedlagda utgifter. Dessa avser främst utredning och projektering.

Projektets nettoexploateringsutgift/kvadratmeter parkmark beräknas uppgå till 1170 kr. Detta är i jämförelse med andra motsvarande projekt likvärdigt.

Budgetkonsekvenser

Investeringsbudget och försäljningsinkomster

Investeringsutgifterna för projektet beräknas till ca 56,1 mnkr och investeringsinkomsterna till 0 kr i löpande prisnivå. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

Budgetkonsekvenser	Ack						
Investering	t.o.m.						
Mnkr	2010	2011	2012	2013	2014	Senare	Totalt
Utgifter inkl. förvärv (-)	-4,3	-2,8	-44,7	-3,3	-1,1	0,0	-56,1
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Nettoutgift (-) /-inkomst	-4,3	-2,8	-44,7	-3,3	-1,1	0,0	-56,1
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

Stadens utgifter för upprustning och nyanläggning bedöms kunna finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget för år 2011. Kontorets arbete med budget för 2012 och framåt pågår. Behov av medel bedöms kunna inrymmas inom denna.

Driftbudget

Förändringar för ytor inom stadsdelsförvaltningens driftsansvar enligt parkprogrammet och med bebyggelse på Kristinebergshöjden genomförd

	<u>Idag</u>	<u>Sedan</u>
Naturmark, extensiv skötsel	27 000 m ²	20 000 m ²
Gräs och buskytor, intensiv skötsel	11 500 m ²	14 500 m ²
Grus	1 000 m ²	5 000 m ²
Asfalt	8 500 m ²	2 000 m ²
Övriga hårdgjorda ytor	0 m ²	4 500 m ²
Summa	48 000 m²	46 000 m²

Naturmark minskar främst i samband med att Kristinebergshöjden bebyggs. Ytor som kräver intensiv skötsel ökar i samband med upprustningen av Kristinebergs slottspark.

Projektet bedöms påverka stadens och nämndens resultat enligt nedanstående tabell.

Budgetkonsekvenser							
Drift							
Mnkr	2011	2012	2013	2014	2015	Senare	Kom- mentar
Resultatpåverkan ExplN							
Löpande intäkter/kostnader	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max 0	
Internränta	0,0	0,0	-1,4	-1,4	-1,3	max -1,3	
Avskrivningar	0,0	0,0	-1,7	-1,7	-1,7	max -1,7	år 2013
Reavinster/förluster	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	totalt 0
Summa resultatpåverkan nämnd	0,0	0,0	-3,1	-3,1	-3,0		
Resultatpåverkan TRN+SDN							
Driftskostnader TRN+SDN	0,0	0,0	-0,3	-0,3	-0,3	mellan -0,3 och -1,1	
Underhållskostnader trafiknämnden	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	mellan 0 och 0	
Summa resultatpåverkan TRN+SDN	0,0	0,0	-0,3	-0,3	-0,3		

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom stadsdelsnämndens ansvarsområden beräknas efter genomförandet uppgå till ca 1 mnkr per år. Garantiskötsel fram till år 2017 gör att det är först efter det som stadsdelsnämndens driftskostnader påverkas fullt ut. Under perioden 2012-2017 är det renhållning och snöröjning för ca 0,3 mnkr per år som krävs. Kapitalkostnaderna för exploateringsnämnden beräknas uppgå till ca 3 mnkr det första året och minskar därefter något genom avskrivningar.



Ekonomiska osäkerheter

Samordningen med intilliggande entreprenader och skyddandet av värdefulla träd kan medföra ökade kostnader. Denna osäkerhet har dock tagits med i bedömningen av kalkylens post för oförutsedda kostnader.

Övriga konsekvenser av projektet

-Tillgänglighet

Parkprogrammet har granskats ur tillgänglighetssynpunkt. Särskild genomgång har skett av lekboskéerna.

-Måluppfyllelse

Upprustningen av Kristinebergs slottspark bidrar till uppfyllandet av staden mål inom Nordvästra Kungsholmen. Tät bebyggelse balanseras av intilliggande stora parkområden.

-Påverkan på barn

Upprustningen av Kristinebergs slottspark ger bättre förutsättningar för närområdets barn att kunna leka och vistas i en varierad och tålig miljö. Där kan de hitta allt från stilla parkrum och naturmark till öppna ytor och lekplatser. För att kontrollera säkerheten i de nya lekboskéerna har en säkerhetskonsult anlitats att granska handlingar och genomförande.

-Samråd och information till andra förvaltningar

Kontoret har diskuterat genomförandet av parkprogrammet med stadsdelsförvaltningen, trafikkontoret och SISAB.

Stadsdelsförvaltningen anser att det är viktigt att nya parker anläggs i samband med utbyggnaden av Nordvästra Kungsholmen, men ser med oro på de ökade driftkostnader som upprustningen och nyanläggningen av Kristinebergs slottspark medför. För att kunna garantera god skötsel av parken förutsätts att förvaltningen, genom fördelningsnyckeln för stadsmiljö, tilldelas ökad budget motsvarande de tillkommande driftkostnader som projektet medför.

Stadsdelsförvaltningen kommer att redovisa projektet till stadsdelsnämnden den 24 november parallellt med detta ärende. Stadsdelsnämndens utlåtande överlämnas till Kommunstyrelsen som underlag för fortsatt hantering av genomförandeärendet till Kommunfullmäktige.

Plan för uppföljning

Projektet kommer i huvudsak att följas upp i samband med den normala ekonomirapporteringen; flerårsprogram, verksamhetsplan, verksamhetsberättelse m.m. Eventuella avvikelser kommer att analyseras och kommenteras i separat bilaga.

Analys och konsekvenser/Exploateringskontorets synpunkter

Som en del i utbyggnaden av stadsutvecklingsområdet Västra Kungsholmen och programområdet Nordvästra Kungsholmen är upprustningen av Kristinebergs slottspark väsentlig. Den efterfrågade upprustningen och nytillskottet av park och lektyr kommer lägligt, då Kristinebergsskolan öppnar höstterminen 2012.

Planeringen av parken har skett i samverkan mellan berörda parter. Stadsdelsförvaltningen, SISAB och Stadsholmen (förvaltare av slottsbyggnaden) har aktivt deltagit i planeringen.

Kontoret föreslår att nämnden godkänner investeringsutgifter om 56,1 mnkr.

Slut