

Utlåtande 2004:160 RIII (Dnr 302-2618/2004)

Genomförandebeslut för anordnande av allmän platsmark inom kvarteret Kojan m.m., stadsdelen Stadshagen
Hemställan från gatu- och fastighetsnämnden

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta följande

1. Genomförande av exploatering inom kv. Kojan m.m. omfattande investeringsutgifter om ca 440 mnkr och investeringsinkomster om 90 mnkr godkänns.
2. Finansieringen av investeringsutgifterna för år 2004-2006 sker via gatu- och fastighetsnämndens investeringsplan för 2004 med inriktning för 2005 och 2006.
3. Finansieringen av investeringsutgifterna för efterföljande år får beaktas vid upprättande av kommande investeringsplaner.
4. Finansieringen av drift- inklusive kapitalkostnader för gatu- och fastighetsnämnden får finansieras inom gatu- och fastighetsnämndens budget.

Föredragande borgarrådet Roger Mogert anför följande.

Ärendet

Gatu- och fastighetsnämnden beslöt den 15 juni 2004 att för sin del godkänna genomförandet av exploatering inom kv. Kojan m.m. omfattande investeringsutgifter om 440 mnkr och investeringsinkomster om ca 70 mnkr. Nämnden hemställde också att kommunfullmäktige godkänner genomförandet.

Utbyggnaden av kv. Kojan m.m. är en del av utbyggnaden av Nordvästra Kungsholmen (se karta över området i *bilaga 2*). Projektet innebär att ca 1 100

lägenheter byggs i kvarteret Kojan m.m. samt att en strandgata och ett nytt parkstråk anläggs på ny utfylld mark. Befintligt asfaltsverk rivs och marken saneras.

För stadens del innebär genomförandet av detaljplanen byggande av utfyllnad och utförande av allmän platsmark såsom gator, torg och park samt samordning av samtliga aktiviteter inom och i anslutning till planområdet samt att tillse att erforderliga avtal tecknas. Gatu- och fastighetskontorets anläggningsarbeten planeras starta under våren 2005. Successiv inflyttning sker från och med år 2007 och området planeras vara färdigbyggt år 2009.

Remisser

Ärendet har för synpunkter remitterats till stadsledningskontoret.

Stadsledningskontoret anser det mycket positivt att ett stort stadsnära industriområde kan bli föremål för bostadsexploatering. Den sanering som krävs för en bostadsexploatering inom kv. Kojan ligger också i linje med målen i stadens budget om att skapa förutsättningar för en ekologiskt hållbar storstad genom sanering av förorenade områden.

Investeringsutgifterna är uppskattade till 440 mnkr och utgörs till största delen av utgifter för markanläggningar och utfyllnad samt utgifter för iordningställande av mark. Den genomsnittliga exploateringsutgiften per lägenhet för kvarteret Kojan är i linje med den genomsnittliga exploateringsutgiften för hela region innerstad. Investeringsinkomsterna beräknas till ca 70 mnkr, varav den största delen är bidrag till gatukostnader. Försäljningsinkomster för bl.a. mark är ca 124 mnkr. Diskontering av framtida intäkter för tomträttsavgälder uppgår till 131 mnkr. Totalt uppgår de beräknade inkomsterna till 325 mnkr, dvs. inkluderat de diskonterade tomträttsavgälderna. Underskottet per lägenhet för projektet kv. Kojan m.m. är beräknat till 69 tkr, vilket är bättre än jämförelseobjekten Hammarby Sjöstad och kv. Mandeln. Totalt sett visar investeringskalkylen (*bilaga 1*) för kv. Kojan m.m. ett nettonuvärde (nettot av framtida positiva och negativa diskonterade kassaflöden) med ett underskott på ca 127 mnkr.

Stadsledningskontoret föreslår att genomförandet av kv. Kojan m.m. finansieras genom omprioritering inom ramen för de nettoinvesteringsutgifter som i investeringsplanen för 2004-2006 finns avsatta för gatu- och fastighetsnämndens planeringsprojekt och nya genomförandeprojekt.

Mina synpunkter

Jag tycker att det är positivt att nu kunna presentera genomförandebeslutet för stadens del av detta spännande bostadsbygge. Utbyggnaden av kvarteret Kojan är en del av det stora projektet att omvandla nordvästra Kungsholmens gamla industrimark till moderna bostäder. Kvarteret Kojan är också ett tydligt exempel från innerstaden på stadens ambitioner för bostadsbyggande.

När alla pusselbitar nu fallit på plats är det lätt att fråga sig varför detta inte gjorts tidigare. Svaret är att det krävs en kraftsamling för bostadsbyggande likt den som rått i staden under de senaste åren för att lösa de problem som den här typen av bostadsexploatering innebär. Här har vi lyckats omlokalisera ett stort asfaltsverk till industriområdet i Västberga och därigenom frigöra mark i centralt läge för 1 100 bostäder.

Dessutom ska marken saneras för att komma till rätta med gamla miljöskulder. Sedan beslutet fattades i gatu- och fastighetsnämnden har det blivit klart att 20 mnkr beviljas från miljömiljarden för marksanering av kvarteret Kojan, vilket höjer investeringsinkomsterna till 90 mnkr. Lösningen med utfyllnad längs vattnet skapar förutsättningar för att kunna utnyttja strandlinjen till fullo och gör det möjligt att promenera längs med vattnet runt även denna del av Kungsholmen. Planens specifika förutsättningar avger skäl att binda fastighetsägarna vid ett högre parkeringstal än brukligt för innerstaden. Parkeringstalen för hela området blir emellertid sammantaget betydligt lägre än i kv. Kojan. De av stadsbyggnadsnämnden antagna generella parkeringstalen är i normalfallet väl avvägda, även som beskrivning av ansvarsfördelningen mellan stad och fastighetsägare för angöring.

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

Särskilt uttalande gjordes av borgarråden *Kristina Axén Olin* och *Sten Nordin* (båda m) och *Jan Björklund* (fp) enligt följande.

I det kommande arbetet är det särskilt viktigt att tillgodose parkeringsbehoven i området. Det innebär att också behovet av arbetsplatsparkering bör analyseras med anledning av befintliga och nya arbetsplatser i området. Industri- och kontorsfastigheter kommer att ställa stora krav på parkeringsmöjligheter, liksom besökande till området. Den föreslagna parkeringsnormen på 0,7 platser per lägenhet bör dessutom höjas för att redan i dagsläget planera realistiskt för de kommande åren.

Kommunstyrelsen delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår kommunfullmäktige besluta följande

1. Genomförande av exploatering inom kv. Kojan m.m. omfattande investeringsutgifter om ca 440 mnkr och investeringsinkomster om 90 mnkr godkänns.
2. Finansieringen av investeringsutgifterna för år 2004-2006 sker via gatu- och fastighetsnämndens investeringsplan för 2004 med inriktning för 2005 och 2006.
3. Finansieringen av investeringsutgifterna för efterföljande år får beaktas vid upprättande av kommande investeringsplaner.
4. Finansieringen av drift- inklusive kapitalkostnader för gatu- och fastighetsnämnden får finansieras inom gatu- och fastighetsnämndens budget.

Stockholm den 10 november 2004

På kommunstyrelsens vägnar:
ANNIKA BILLSTRÖM

Roger Mogert

Anette Otteborn

Särskilt uttalande gjordes av *Kristina Axén Olin*, *Sten Nordin* och *Rolf Könberg* (alla m) och *Ann-Katrin Åslund* och *Ulf Fridebäck* (båda fp) med hänvisning till det särskilda uttalandet av (m) och (fp) i borgarrådsberedningen.

ÄRENDET

Gatu- och fastighetsnämnden beslutade den 15 juni 2004 följande.

1. För sin del godkänna genomförandet av exploatering inom kv. Kojan m.m. omfattande investeringsutgifter om 440 mnkr och investeringsinkomster om 70 mnkr (exklusive försäljningsinkomster).
2. Nämnden föreslår att kommunfullmäktige godkänner genomförandet och ger gatu- och fastighetsnämnden, genom gatu- och fastighetskontoret, i uppdrag att genomföra projektet.

Reservation anfördes av *Ann-Marie Strömberg* (v) och *Per Bolund* (mp) enligt det av dem gemensamt framställda yrkandet, enligt följande.

Nämnden beslutar

- att för sin del godkänna genomförandet av exploatering inom kv. Kojan mm omfattande investeringsutgifter om 440 mnkr och investeringsinkomster om 70 mnkr (exkl försäljningsinkomster).
 - att föreslå att kommunfullmäktige godkänner genomförandet och ger gatu- och fastighetsnämnden, genom gatu- och fastighetskontoret, i uppdrag att genomföra projektet.
 - att parkeringstalet för området ska vara 0,55 platser per lägenhet.
 - att beslut i ärendet justeras omedelbart.
- samt att i övrigt anföras:

Kvarteret Kojan kommer att tillföra ett stort antal attraktiva bostäder på redan exploaterad mark. Vi välkomnar därför projektet, men anser att eftersom området kommer att försörjas med kollektivtrafik bör parkeringstalen hållas på samma nivå som i övriga innerstaden, 0,55 parkeringsplatser per lägenhet.

Särskilt uttalande gjordes av *Jan Valeskog m.fl.* (s) enligt följande.

Det är viktigt att underlätta för boendeparkering i de projekt som byggs i Stockholm. Det parkeringstal som fastställs för varje ärende måste bygga på verkliga förhållanden, dels den nivå på parkeringsinnehav som gäller i Stockholms olika delar, dels med hänsyn taget till avståndet till attraktiv kollektivtrafik.

I Stockholm idag så har undersökningar visat att det faktiska innehavet av bil även i nybyggda områden är relativt högt. I Hammarby sjöstad har det faktiska innehavet varierat mellan 0,72-0,79 bilar per lägenhet. Därutöver är 1 av 10 hushåll anslutna till bilpoolen. Andra undersökningar i Stockholms innerstad har visat att nästan 2/3 (ca 64%) av alla boende har sina bilar stående under veckorna men att de använder fordonen främst under helgerna. Det påvisar också betydelsen av att parkeringsplatser måste

finnas för de boende. Att ha bil innebär inte automatiskt att den används dagligen. Bilägarna måste kunna ha rimliga förutsättningar att hitta parkeringsplatser för sina fordon. De måste dock vara beredda att betala de kostnader det i olika projekt innebär att anordna parkeringsplatser för boende och besökare.

Särskilt uttalande gjordes av *Sten Nordin m.fl.* (m), *Ulf Fridebäck m.fl.* (fp) och *Mats Rosén* (kd) enligt följande.

I det kommande arbetet är det särskilt viktigt att tillgodose parkeringsbehoven i området. Det innebär att också behovet av arbetsplatsparkering bör analyseras med anledning av befintliga och nya arbetsplatser i området. Industri- och kontorsfastigheter kommer att ställa stora krav på parkeringsmöjligheter, liksom besökande till området. Den föreslagna parkeringsnormen på 0,7 platser per lägenhet bör dessutom höjas för att redan i dagsläget planera realistiskt för de kommande åren.

Särskilt uttalande gjordes av *Ann-Marie Strömberg* (v) och *Per Bolund* (mp) enligt följande.

De parkeringstal som är fastställda av stadsbyggnadsnämnden ska utgöra grund även för gatu- och fastighetskontorets bedömningar. Gatu- och fastighetsnämnden besvarade en remiss till stadsbyggnadsnämnden inför beslutet om de nya parkeringstalen och uttalade då att de planer som fanns att höja innerstadstalen till 0,7 per lägenhet var orimligt högt och kunde få negativa konsekvenser. I enlighet med dessa beslut är det anmärkningsvärt att i detta ärende göra en helt annan bedömning.

Gatu- och fastighetskontorets tjänsteutlåtande daterat den 27 maj 2004 har i huvudsak följande lydelse.

Bakgrund och tidigare beslut

Inom planområdet ägs marken av staden till ca 2/3 och av JM ca en tredjedel, fastigheten Kojan 11. När detaljplanen vunnit laga kraft kommer fastighetsreglering att genomföras så att JM blir ägare till de kvarter som JM ska exploatera samt att staden får de kvarter som markanvisningar är gjorda för och gatumark. Gatu- och fastighetsnämnden godkände den 30 september att en ansökan om tillstånd för utfyllnaden i Ulvsundasjön lämnades in till miljödomstolen. Gatu- och fastighetsnämnden har den 30 oktober godkänt en redovisning om alternativa lägen för asfaltverket i Kojan och beslutat att beställa en ny detaljplan för asfaltverk och betongstation i Västberga. Planarbetet pågår och samrådshandling skickas ut under våren 2004. Planen förväntas vara antagen våren 2005.

Betongindustri har haft ett arrende på strandområdet nedanför Kojan 11, gällande till 2005-12-31, för tvättning av betongbilar. Kontoret har upprättat nytt arrendeavtal som innebär att uppsägning kan ske till sista september 2004.

Markanvisningar

Nämnden har dels 2003-01-21 och 2003-08-19 beslutat om markanvisningar för stadens del av exploateringen inom detaljplan för kv. Kojan. Ärendet 2003-08-19 innebar också att staden förvärvade mark av JM så att Familjebostäder fick markanvisning för bostäder i hela kv. Vålgången. Markanvisningar som är gjorda inom kv. Kojan är följande:

Riksbyggen	(ca 80+75 lgh)
SBC	(ca 60 lgh)
Familjebostäder	(ca 150+ 120 lgh)
Botrygg Fastigheter HB, fd Duvkullen	(ca 60+ 60 lgh)
Einar Mattsson Byggnads AB	(ca 60 lgh)

Gatu- och fastighetsnämnden har den 25 november godkänt ett exploateringsavtal mellan staden och JM bl.a. innehållande markbyten och gatukostnadsersättning till staden.

Detaljplan

Gatu- och fastighetsnämnden har 2003-04-01 godkänt en planremiss avseende detaljplanen för Kojan mm. Detaljplanen kommer att ställas ut 2 kv. 2004 och förväntas antas i kommunfullmäktige under 3 kv. 2004.

Beskrivning av projektet

Projektet innebär att ca 1100 lgh byggs i kv. Kojan mm samt att en strandgata och nytt parkstråk anläggs på ny utfylld mark. Området får en normal exploatering för innerstaden (e=2,4) och byggs som en utvidgning av stenstaden med slutna kvarter. En mindre del av kv. Lusten och Lyckolandet kommer ligga på ny utfylld mark. Stranden med ett gångstråk längs Ulvsundasjön varierar i bredd mellan 15- 25 m och ges karaktären av naturstrand. Kajparterren i Lindhagensgatans förläggning är ca 20 m bred och ca 100 m lång och utgör en värdig avslutning av esplanaden mot vattnet.

Hornsbergsstrand får en total bredd om 16 m med dubbelriktad cykelbana mot vattnet och 4 m bred trottoar mot hussidan. Franzengatan har en total bredd av 19 m och innehåller en trädrad. Busstrafiken går på Franzengatan. De tre gränderna får en gatusektion med total bredd om 12 m.

Allmänplatsmarken byggs med en för innerstaden normal standard. Torget vid höghuset kommer vara upphöjt ca ½ m och sedan sluta svagt mot Lindhagensgatan. Torget föreslås av gatu- och fastighetskontoret få en högre standard med naturstensmaterial. Invid kv. Eden mot Nordenflychtsvägen skapas också en mindre plats som ges en högre standard med naturstensmaterial. På platsen planteras en ny ek. Under platsen byggs en ny elnätsstation som ersättning för den befintliga intill.

Genomförande och tidsplan

Byggstart i området kan ske i kv. Eden vid Hornsbergsparken under våren 2005. Successiv inflyttning sker från 2007 och framåt. Utfyllnad i Ulvsundasjön och byggande av gator kommer i huvudsak att ske under åren 2005-06. Avsikten är att entreprenader för gatorna och utfyllnaden ska handlas upp under hösten 2004 för att starta i februari 2005. Kontoret kommer genomföra en gemensam schaktning och sprängning för större delen av området avseende gator och kvarter, som sedan respektive byggherre betalar. Rivning av asfaltverket samt sanering av marken planeras ske under år 2006.

Färdigställandet av gator och parker kommer att ske i takt med att inflyttning sker i området. Enligt gatu- och fastighetskontorets preliminära tidplan sker byggstart av kvarteren enligt följande:

Våren 2005 Kv. Eden (JM)

Årsskiftet 2005/06 Kv. Sällheten (SBC o Botrygg)

Kv. Fröjden (Botrygg)

Kv. Fägnaden (Einar Mattsson)

Kv. Lycksaligheten (JM o Riksbyggen)

Årsskiftet 2006/07 Kv. Lyckolandet (JM)

Kv. Hänryckningen (Riksbyggen)

Kv. Lusten (Familjebostäder)

Kv. Vålgången (Familjebostäder)

Området planeras vara färdigbyggt år 2009.

Överenskommelser om exploatering och övriga avtal

För detaljplanens genomförande erfordras att följande avtal tecknas:

- Exploateringsavtal avseende försäljning till Riksbyggen och SBC. Kommer redovisas till nämnden efter sommaren.
- Upplåtelse med tomträtt till Familjebostäder, Botrygg Fastigheter HB, Einar Mattsson Byggnads AB. Avtalen kommer att göras med delegationsbeslut.
- Avtal med Vägverket ang förlängning av bullerskärm på Essingeleden
- Avtal om genomförandet av utfyllnaden i Ulvsundasjön med ägare och hyresgäster på fastigheterna Hornsberg 10 och 11 (Ochtopharma, Hornet Fastighetsbolag (Biovitrum) och Pfizer) avseende deras kylvattenledning i Ulvsundasjön. Tillhör miljödomsansökan för utfyllnaden.

Konsekvenser av projektet

- miljö

Området förändras från industri- till bostadsområde. Miljökonsekvensbeskrivning har upprättats av Carl Bro i samband med detaljplanen. De väsentligaste miljökonsekvenserna att ta hänsyn till i området är markföroreningar, trafikbuller samt samlokalisering med industri- och kontorsbebyggelse intill planområdet. Förorenade markområden kommer saneras enligt platsspecifika riktvärden för föroreningar. Komplettering

av bullerskärm kommer att ske på Essingeleden. Bullerkrav kan uppfyllas oavsett om det kommer uppföras bebyggelse inom projektet Brovakten, öster om Kojanområdet. Staden kommer se till att fläktbuller på intilliggande industri- och kontorsfastigheter åtgärdas.

- trafik

Enligt exploateringsavtal verkar kontoret för ett parkeringstal på 0,7 p-platser /lägenhet, anordnat i garage inom fastigheterna. Dels har det för området valts en utformning med smala körbanor som enbart medger parkering på en sida av gatan dels har undersökningar visat att ett sådant p-tal i högre grad motsvarar den verkliga efterfrågan. Området planeras för en hastighet på 30 km/h.

- tillgänglighet

Kontoret har bevakat tillgänglighetsfrågorna under hela planprocessen så att det blir en rimlig standard för både boende och allmänheten. I avtalen med byggherren skrivs in att de åtar sig att följa stadens riktlinjer för tillgänglighet. Avvägningar har gjorts tillsammans med stadsbyggnadskontorets tillgänglighetsansvarige. Eftersom området är kuperat så har avsteg gjorts avseende Nordenflychtsvägen, Eyvind Johnsons gata, Harry Martinssons gata samt delar av Pär Lagerkvists gata som ej uppfyller stadens krav på högsta lutning.

- grönyta

Strandpromenad/kajparterre samt den framtida Kristinebergsparken kompenserar bygandet i Hornsbergsparken samt projektet Brovakten.

- utfyllnaden

Ansökan om utfyllnaden omfattade ca 12000 kvm. Kompletteringar kommer att lämnas in till miljödomstolen före sommaren. Huvudförhandlingar kommer ske under hösten 2004. Beslut kan förväntas vid årsskiftet 2004/05.

Ekonomi

Kontoret redovisar de ekonomiska förutsättningarna för projektet, dels med en exploateringskalkyl, dels med de budgetmässiga konsekvenserna.

Exploateringskalkyl, prisnivå 2004 (mnkr)

Utgifter (-)

Markförvärv	-40
Utredning	-16
Projektering	-9
Iordningställande av mark	-56
Anläggning –gatumark/park	-130
Anläggning- utfyllnad	-92

Övrigt/Osäkerhet	-63
Summa utgifter	-406

Inkomster

Markförsäljning	124
Avgäldsunderlag	131
Övrigt	70
Summa inkomster	325

Sammanställning

Resultat (mnkr)	-80
Resultat per ekvivalent lägenhet1 (tkr)	-69
Markanläggningsutgift per	
ekvivalent lägenhet (tkr)	208
Exploateringsgrad	2,4

De sammanlagda utgifterna beräknas till ca 406 mnkr, varav 19 mnkr är upparbetat. Utgifterna avser främst anläggande av utfyllnad, marksanering, gator, strandpromenad/parker, kajparterren och ledningsflyttningar. Marken kommer att upplåtas med tomträtt samt försäljas. Inkomsterna beräknas till ca 325 mnkr, varav knappt hälften utgörs av det avgäldsunderlag som skapas genom planläggningen. Övriga inkomster är främst gatukostnader från JM (40 mnkr) och kommande bidrag till gatukostnader från kommande exploateringar om ca 10 mnkr. Kontoret har sökt pengar ur miljömiljarden för marksaneringen, men ännu ej fått beslut om det.

Projektets ekonomi är godtagbar med hänsyn till att utgifterna uppgavs till 350 mnkr i ärendet "Ekonomi på Nordvästra Kungsholmen" som nämnden beslutade om 2002-12-17. Utgifterna grundade sig på en tidig prognos. I det ärendet uppgavs att ekonomin totalt inom programområdet skulle balanseras. Gatu- och fastighetskontoret har också aktivt jobbat med att minska utgifterna för allmänplatsmarken. 1 Med ekvivalent lägenhet avses den sammanlagt tillkommande ytan (BTA) för bostäder, kommersiella lokaler etc. dividerat med 100 (en lägenhet motsvarar 100 m2 BTA).

Budgetkonsekvenser

Investeringsbudget

Investeringsutgifterna för genomförandet beräknas till ca 440 mnkr och investeringsinkomsterna till ca 70 mnkr i löpande prisnivå. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

Mnkr	Ack t.o.m. 2003	2004	2005	2006	2007	Senare	Totalt
Utgifter (-)	-17	-9	-145	-160	-78	-31	-440
Inkomster (exkl. försäljning)	5	1	53	1	-	10	70
Nettoutgift (-) /-inkomst	-12	-8	-92	-159	-78	-21	-370
Försäljningsinkomst				92	32		124

Stadens utgifter/inkomster för exploatering finansieras via gatu- och fastighetsnämndens investeringsbudget och medel finns upptagna i nämndens budget 2004 och förslag till budget 2005 med inriktning för 2006-2007.

Investeringsutgifter för vatten- och avloppssystem finansieras via Stockholm Vattens AB budget, investeringar för fjärrvärme och elutbyggnader finansieras via Fortums budget, utgifter för tele finansieras via Telia Sonera. Kostnader för nödvändiga ledningsflyttar fördelas mellan staden och bolagen enligt särskilda genomförandeavtal.

Driftbudget

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom gatu- och fastighetsnämndens ansvarsområde beräknas efter genomförandet uppgå till ca 425 tkr per år. För Kungsholmens stadsdelsnämnd beräknas drift- och underhållskostnaderna uppgå till ca 615 tkr per år. Kapitalkostnaderna 2 beräknas uppgå till ca 20,6 mnkr per år och intäkterna för tomträttsavgälder beräknas till ca 4,2 mnkr per år.

Kostnad/intäkt per år	Tkr
Drift och underhåll (-)	-425
Kapitalkostnad	
-ränta (-)	-12900
-avskrivning (-)	-7700
Tomträttsavgäld	4900
Drift och underhåll Sdn (-)	-615

Risker och osäkerhetsfaktorer

Hänsyn till risker och osäkerhet har tagits i ovan redovisade kalkyler. Följande kan nämnas:

Tekniska förutsättningar

- Osäkra mark- och grund förhållanden i samband med sanering under asfaltverket samt för utfyllnaden.
- Åtgärder som miljödomstolen eller berörda fastighetsägare kan kräva av staden i samband med utfyllnaden i Ulvsundasjön.

Ekonomiska förutsättningar

- Projektet löper under många år och påverkas av kostnadsläget när olika entreprenader upphandlas.
- Förhandlingar kvarstår med ledningsbolagen om fördelning av kostnader för ledningsflyttar.

Tidplan

- Osäkert när beslut från miljödomstolen kan ges, påverkar tidplanen för utfyllnaden.

Kontorets synpunkter och förslag

Detaljplanen för Kojan mm är en del av utbyggnaden av Nordvästra Kungsholmen. Planens genomförande medför att stadens mål om att nya bostäder skall tillkomma på redan exploaterad mark uppfylls när det gamla industriområdet omvandlas till bostäder. Kungsholmens stadsdelsförvaltningen har under arbetet med framtagande av systemhandlingar för allmänplatsmark deltagit i diskussioner om standard och utförande. Förvaltningen har accepterat det som nu föreslås och den driftskostnad det innebär. Kontoret föreslår att nämnden godkänner investeringsutgifter om 440 mnkr och investeringsinkomster om 70 mnkr (exklusive försäljningsinkomster om 124 mnkr) samt fattar genomförandebeslut om projektet.

REMISSER

Ärendet har för synpunkter remitterats till stadsledningskontoret.

Stadsledningskontorets tjänsteutlåtande, daterat den 13 september 2004, har i huvudsak följande lydelse.

Stadsledningskontorets synpunkter

Stadsledningskontoret föreslår att kommunfullmäktige tillstyrker genomförandebeslutet avseende exploatering av kv. Kojan mm, omfattande investeringsutgifter om 440 mnkr och investeringsinkomster om 70 mnkr.

Stadsledningskontoret anser det mycket positivt att ett stort stadsnära industriområde kan bli föremål för bostadsexploatering. Den sanering som en bostadsexploatering i kv. Kojan kräver ligger också i linje med målen i stadens budget om att skapa förutsättningar för en ekologiskt hållbar storstad genom sanering av förorenade områden.

Ekonomiska konsekvenser

Investeringsutgifterna är estimerade till 440 mnkr och utgörs till största delen av anläggningsutgifter för mark och utfyllnad (totalt ca 246 mnkr) samt utgifter för iordningställande av mark (67 mnkr). Lösningen med utfyllnad i Ulvsundasjön och anläggning av strandpark beräknas till ca 100 mnkr (inräknat i anläggningsutgifterna för

mark och utfyllnad enligt ovan). Gatu- och fastighetskontoret estimerar att ca 400 av de 1100 lägenheterna ej hade kunnat byggas på grund av att behovet av friytor ej tillgodosetts om man inte ha valt den föreslagna lösningen. Den genomsnittliga exploateringsutgiften/lägenhet för kvarteret Kojan är i linje med den genomsnittliga exploateringsutgiften för hela region innerstad (se tabell nedan).

	Bokslut 1996	Bokslut 1997	Bokslut 1998	Bokslut 1999	Bokslut 2000	Bokslut 2001	Bokslut 2002	Bokslut 2003	Kv Kojan
Genomsnittlig exploateringsutgift/lägenhet innerstad, tkr	150	230	230	230	350	350	400	400	400
% ökning mot tidigare år		53%	0%	0%	52%	0%	14%	0%	

Investeringsinkomsterna beräknas till ca 70 mnkr varav den största delen är bidrag till gatukostnader. Försäljningsinkomster för bl.a. mark är ca 124 mnkr. Diskontering av framtida intäkter för tomträttsavgälder uppgår till 131 mnkr. Totalt uppgår de beräknade inkomsterna till 325 mnkr, dvs. inkluderat de diskonterade tomträttsavgälderna. Totalt sett påvisar investeringskalkylen (se *bilaga 1*) för kv. Kojan mm ett nettonuvärde (nettot av framtida positiva och negativa diskonterade kassaflöden) om ca -127 mnkr.

Resultatet per lägenhet för projektet kv. Kojan mm är beräknad till -69 tkr, vilket är bättre än jämförelseobjekten Hammarby sjöstad och kv. Mandeln (se tabell nedan). Trots den relativt dyra valda lösningen med utfyllnad m.m. är den beräknade markanläggningskostnaden per lägenhet ca 10% billigare än motsvarande genomsnittskostnad för Hammarby Sjöstad. I jämförelse med kv. Mandeln är dock markanläggningskostnaden mer än dubbelt så dyr. Kv. Mandeln är en bostadsexploatering där det redan finns en existerande infrastruktur och handlar mer om omläggning snarare än nyanläggning.

I gatu- och fastighetsnämndens underlag för investeringsplan 2004 med flerårsberäkningar finns investeringen upptagen som ett stort planeringsprojekt med investeringsutgifter om totalt 239,5 mnkr för planperioden inklusive upparbetade utgifter tom år 2004. I investeringsplanen finns noll kronor i investeringsinkomster angivna för planperioden. Stadsledningskontoret föreslår att genomförandet av kv. Kojan mm finansieras genom omprioritering inom ramen för de nettoinvesteringsutgifter som i investeringsplanen för 2004-06 finns avsatta för gatu- och fastighetsnämndens planeringsprojekt och nya genomförandeprojekt. Finansiering av investeringsutgifterna för

	Resultat/ lgh	Markanläggningskostn/ lgh
Kojan	-69 tkr	-208 tkr
Hammarby sjöstad	-100 tkr	-232 tkr
Mandeln	-94 tkr	-75 tkr

efterföljande år får beaktas vid upprättande av kommande investeringsplaner.

En delfinansiering via bidrag från miljömiljarden (20 mnkr) för marksaneringen vid den tidigare asfaltsanläggningen vore önskvärd, men i dagsläget är ansökan ej beviljad på grund av att marksaneringen inte beräknas kunna påbörjas förrän 2006. Projekt måste påbörjas senast 2005 för att i dagsläget beviljas finansiering via Miljömiljarden.

Som en följd av investeringsbeslutet kommer gatu- och fastighetsnämndens resultat att påverkas från och med 2007 med drifts- och underhållskostnader om ca 0,1-0,3 mnkr/år och kapitalkostnader om ca 21 mnkr/år (se avsnitt "Resultatanalys" i *bilaga 1*). Finansiering av drift- inklusive kapitalkostnader för gatu- och fastighetsnämnden får finansieras inom gatu- och fastighetsnämndens budget. Staden får även en beräknad reavinst om totalt ca 98 mnkr till följd av markförsäljningen.

Stadsdelsförvaltningen beräknas få en stigande drifts och underhållskostnadsökning för området från och med 2007 om 0,2-0,6 mnkr (se avsnitt "Resultatanalys" i *bilaga 1*).

Bilageförteckning

Bilaga 1: Investeringskalkyl

Bilaga 2: Karta över området

Bilaga 1

Investeringskalkyl - kv Kojan mm											
	Tom 2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	Total
Investeringsbedömning											
Utgifter											
Markköp			40								40
Utredningar	14,5	1	0,5								16
Projektering	0,5	6	0,5	1	1						9
Iordningställande av mark	1	1	15	44	2	4					67
Anläggning - gatumark	1		52	35	55	20					163
Anläggning - utfyllnad			22	51	10						83
Övrigt/Risk		1	15	29	10	7					62
Summa utgifter	17,0	9,0	145,0	160,0	78,0	31,0	0,0	0,0	0,0	0,0	440
Inkomster											
Diskonterat värde tomträttsavgälder				47	84						131
Övriga inkomster	5	1	53	1	10						70
Försäljningsinkomst				92	32						124
Summa inkomster	5	1	53	140	126	0	0	0	0	0	325
Investeringsnetto	-12,0	-8,0	-92,0	-20,0	48,0	-31,0	0,0	0,0	0,0	0,0	-115
Övriga utgifter											
Driftskostnader gfk					0,1	0,2	8,5				9
Driftskostnader sdn					0,2	0,4	12,3				13
Summa övriga utgifter	0	0	0	0	0,3	0,6	20,8	0,0	0,0	0,0	22
Investeringsnetto totalt - inkl driftskostnader	-12,0	-8,0	-92,0	-20,0	47,7	-31,6	-20,8	0,0	0,0	0,0	-137
Nettuvärde, diskontering 5%	-126,8										
Resultat analys											
Resultatpåverkan Gfn											
Tomträttsavgälder				2	5	5	5	5	5	5	31,8
Driftskostnader	0	0	0	0	-0,1	-0,2	-0,4	-0,4	-0,4	-0,4	-2
Kapitalkostnader											
Avskrivning & internränta						-21,7	-21,5	-21,0	-20,6	-20,1	-85
Summa resultatpåverkan Gfn	0	0	0	2	5	-17	-17	-16	-16	-16	-75

Resultatpåverkan Sdn											
Driftskostnader	0	0	0	0	0,2	0,4	0,6	0,6	0,6	0,6	3
Summa resultatpåverkan Sdn	0	0	0	0	0,2	0,4	0,6	0,6	0,6	0,6	3

