

Utlåtande 2006:14 RIII (Dnr 314-3657/2005)

Etapputbyggnad av nytt gatunät i Kista Gård m.m. Genomförandebeslut.

Hemställan från marknämnden

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta följande

1. Genomförande av etapputbyggnad av gatunätet i området kring Kista Gård omfattande investeringsutgifter om 450 mnkr godkänns.
2. Investeringsutgifterna för 2005 och 2006 får inrymmas i marknämndens budget för respektive år.
3. Investeringsutgifter för efterföljande år får beaktas vid upprättande av kommande års budgetar.
4. Drift- och kapitaltjänstkostnader för marknämnden, trafiknämnden och Kista stadsdelsnämnd får beaktas vid upprättande av berörda nämnders budgetar för kommande år.

Föredragande borgarrådet Leif Rönngren anför följande.

Bakgrund

Kommunfullmäktige godkände i oktober 2001 en framtidsbild för Kista Science City – ett samhälle med boende, näringsliv och skola i samverkan. Som ett led i genomförandet har kommunfullmäktige i september 2003 godkänt stadsbyggnadsnämndens och dåvarande gatu- och fastighetsnämndens förslag till inriktning för utbyggnaden av det framtida Kista i form av en strukturplan. Av strukturplanen framgår att gatunätet i området runt Kista Gård bör bli föremål för omfattande ombyggnader av gatunätet i ett första skede (del 1) för att möjliggöra den planerade utbyggnaden av bostäder och arbetsplatser i Kista Gård-

området (del 2) samt för andra delar av Kista Science City (del 3). I Kista Gård-området planeras exploateringen ske med tomträttsupplåtelser.

Kommunfullmäktige har nyligen fattat beslut om att godkänna förvärv av ett markområde mellan Kista Företagsområde och E4. Området ingår som en viktig del i strukturplanen för Kista Science City och föreslås att bebyggas med kontor och utgöra bullerskärm mot E4. I detta område (del 3) planeras kvartersmarken försäljas till de intressenter som genomför exploateringen.

Remisser

Ärendet har för synpunkter remitterats till stadsledningskontoret.

Stadsledningskontoret anser att den planerade utbyggnaden av gatunätet har stor betydelse för möjligheten att genomföra strukturplanen för Kista och därmed bidra till att stadens vision för Kista Science City kan uppnås. Stadsledningskontoret bedömer också att det finns goda förutsättningar för att staden sammantaget kan uppnå ett positivt ekonomiskt resultat om man ställer de nu aktuella utgifterna i relation till de förväntade exploateringsinkomsterna i den kommande utbyggnaden av bostäder och arbetsplatser inom Kista Gård och i området utmed E4.

Mina synpunkter

Det är positivt att staden i och med detta ärende kan inleda den tredje etappen i arbetet med att uppnå visionen för Kista Science City. Ärendet innebär att de infrastruktursatsningar, som är en förutsättning för genomförandet av den av kommunfullmäktige beslutade strukturplanen, kan genomföras. Anläggningen av detta gatunät möjliggör byggandet av 3 000 lägenheter och 300 000 kvm lokaler i stadsutvecklingsprojektet Kista Gård. Det skapar även förutsättningar för att sambandet mellan stadsdelarna Kista, Akalla och Husby förbättras betydligt samt att företags- och bostadsområden integreras. För Kista företagsområde kommer vidare att angöringen förbättras genom att tre nya tillfarter till området skapas.

I planerna för denna infrastruktursatsning har tidigt förts in tillgänglighetsfrågorna och gatunätet utformas med lutningar som ger största möjliga tillgänglighet. Gång- och cykelbanor kommer även att anläggas utmed samtliga gator. Gatunätet i sig är tänkt att utformas som boulevarder eller esplanader med trädplanteringar utmed sidorna eller i mittremsan.

Även om projektet i inledningsskedet kommer att innebära betydande investeringskostnader beräknas det ekonomiska resultatet i ett längre perspektiv,

genom framtida tomträttsavgälder och försäljning av kontorsmark, bli positivt för staden.

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

Särskilt uttalande gjordes av borgarrådet *Viviann Gunnarsson* (mp) enligt följande.

Kista gård har ett högt kulturhistoriskt värde. Det är därmed olyckligt med det nuvarande förslaget om dragning av Norgegatan som innebär att arbetarbostäderna måste flyttas.

Miljöpartiet vill att Kista gård i framtiden ska utvecklas till en central plats för rekreation, möten och lek för stadsdelens befolkning. Det är också viktigt att man, i den kommande utvecklingen av området, värnar skogsområdet kring IBM så att natur – och rekreationsvärden tillförs området.

Kommunstyrelsen delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår kommunfullmäktige besluta följande

1. Genomförande av etapputbyggnad av gatunätet i området kring Kista Gård omfattande investeringsutgifter om 450 mnkr godkänns.
2. Investeringsutgifterna för 2005 och 2006 får inrymmas i marknämndens budget för respektive år.
3. Investeringsutgifter för efterföljande år får beaktas vid upprättande av kommande års budgetar.
4. Drift- och kapitaltjänstkostnader för marknämnden, trafiknämnden och Kista stadsdelsnämnd får beaktas vid upprättande av berörda nämnders budgetar för kommande år.

Stockholm den 14 december 2005

På kommunstyrelsens vägnar:
ANNIKA BILLSTRÖM

Leif Rönngren

Anette Otteborn

Särskilt uttalande gjordes av *Christopher Ödmann* (mp) med hänvisning till det särskilda uttalandet av (mp) i borgarrådsberedningen.

ÄRENDET

Marknämnden beslutade den 1 september 2005 att för egen del godkänna genomförandet av en etapputbyggnad av det aktuella gatunätet omfattande investeringsutgifter om 450 mnkr samt att föreslå att kommunfullmäktige godkänner genomförandet.

Trafiknämnden beslutade den 29 augusti 2005 att i huvudsak överlämna och åberopa trafikkontorets utlåtande samt att trafikkontoret får i uppdrag att undersöka om cykel- och gångbanor kan byggas ut samtidigt som det övriga vägnätet.

Reservation anfördes av vice ordföranden *Sten Nordin* (m) samt ledamöterna *Helena Bonnier* (m), *Regina Öholm* (m), *Madeleine Sjöstedt* (fp), *Claes Fleming* (fp) och *Björn Nyström* (kd) enligt kontorens förslag.

Markkontorets och trafikkontorets gemensamma tjänsteutlåtande, daterat den 19 augusti 2005, har i huvudsak följande lydelse.

Kommunfullmäktige godkände 2001 en framtidsbild för Kista – Kista Science City – ett samhälle med boende, näringsliv och skola i samverkan. Gatu- och fastighetskontoret har därefter gemensamt med stadsbyggnadskontoret tagit fram en strukturplan för bebyggelse och gator i området kring Kista Gård och f d Kista idrottsplats. En viktig målsättning är att förstärka integrationen mellan företags- och bostadsområdena. En annan målsättning för det nya Kista Science City är att skapa en ny stadsdel med bostäder samt ge såväl nya som befintliga företag i Kista goda förutsättningar för expansion i en dynamisk och attraktiv stadsmiljö. Kommunfullmäktige godkände strukturplanen i september 2003 och tog samtidigt ett inriktningsbeslut om utbyggnad av det nya gatunätet.



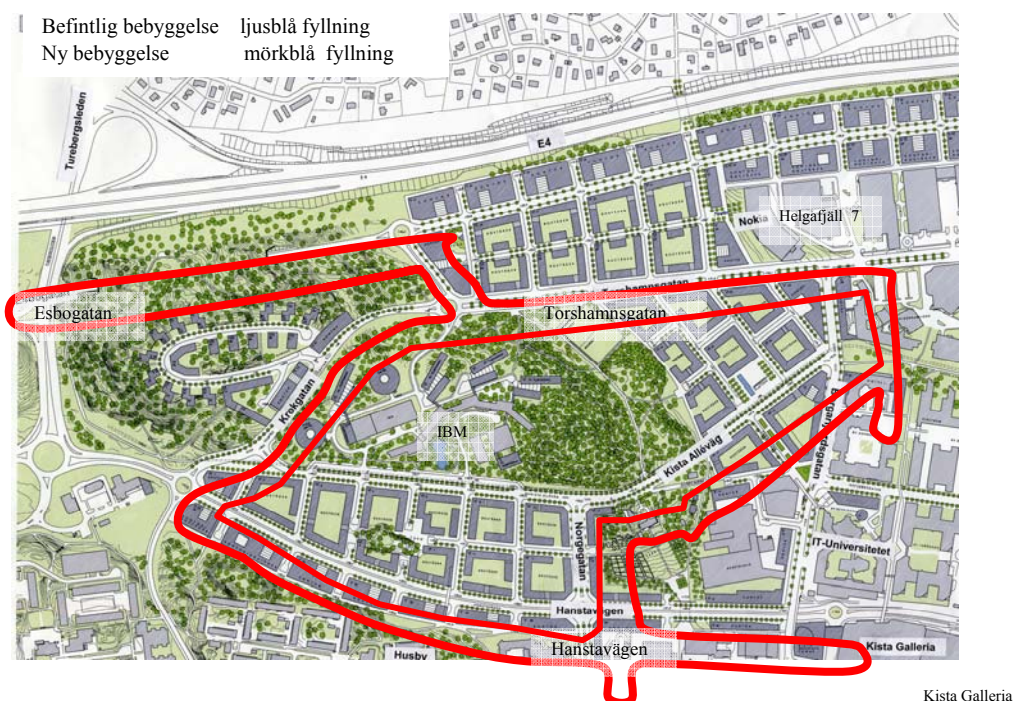
Strukturplan för bebyggelse och gator

Strukturplanen innebär att staden under de närmaste åren kommer att ställas inför flera stora investeringsbeslut. Utbyggnaden av det föreslagna gatunätet, utgör den första och största investeringen i den nya stadsdelen vid Kista Gård, som fullt utbyggd kan innehålla 3 000 bostadslägenheter och 300 000 m² lokaler. Gatu- och fastighetsnämnden tog 2005-05-31 beslut om att förvärva ett markområde mellan Kista Företagsområde och E4 av Sollentuna för cirka 45 mnkr (förutsätter kommunfullmäktiges godkännande). Innan bebyggelse kan uppföras inom detta område måste det lufthängda högspänningsstråket kabelföras.

Inom markkontoret pågår, i samarbete med trafikkontoret, detaljprojekteringen av det nya gatunätet för en planerad byggstart under första kvartalet 2006. Parallellt med kontorets projekteringsarbete tar stadsbyggnadskontoret fram detaljplan för det nya gatunätet. Ett program för Torshamnsgatan och nya bostäder vid Kista Gård var under sommaren 2004 föremål för samråd. Stadsbyggnadsnämnden har nu för plansamråd remitterat ett förslag till ny detaljplan för Torshamnsgatan mm, Dp 2001-15501-54, bilaga 1. Detaljplaneförslaget omfattar enbart det nya gatunätet, som är en förutsättning för kommande utbyggnad av bostäder och arbetsplatser i den nya stadsdelen. Det föreslagna gatunätet överensstämmer med den gatustruktur som anges i strukturplanen för Kista Science City.

Detaljplaneförslag

Planförslaget omfattar det nya gatunät, som är en förutsättning för den nya stadsdelen i området kring Kista Gård. Hanstavägen, Esbogatan, Torshamnsgatan, Borgarfjordsgatan, Kista Alléväg, Norgegatan och "Krokgatan" ingår i det nya gatunätet, som har en total längd av ca 5 km, varav 250 m i tunnel. Bebyggelsen i stadsdelen kommer att behandlas i kommande detaljplaner.



Detaljplaneområde för det nya gatunätet – Dp 2001-15501-54

Utbyggnad av det nya gatunätet utgör det första steget i genomförandet av strukturplanen för Kista Science City. Det kommer att skapa bättre samband mellan Kista, Husby och Akalla. Husbyrondellen, och därmed även Norgegatan, avlastas genom att Esbogatan i Akalla kopplas samman med Torshamnsgatan i Kista. Vidare underlättas angöringen till Kista Företagsområde genom att tre nya tillfarter till området skapas.

För det framtida helt utbyggda gatunätet har årsmedeldygnstrafiken beräknats till 26 000 (idag 8 000) fordon på Torshamnsgatan, 16 000 (6 000) fordon på Kista Alléväg, 36 000 (20 000) fordon på Hanstavägen väster om Norgegatan och 22 000 (9 000) fordon öster om Norgegatan.

Gång- och cykelvägar anläggs utmed samtliga gator. Befintliga planskilda förbindelser ersätts i de flesta fall av plankorsningar.

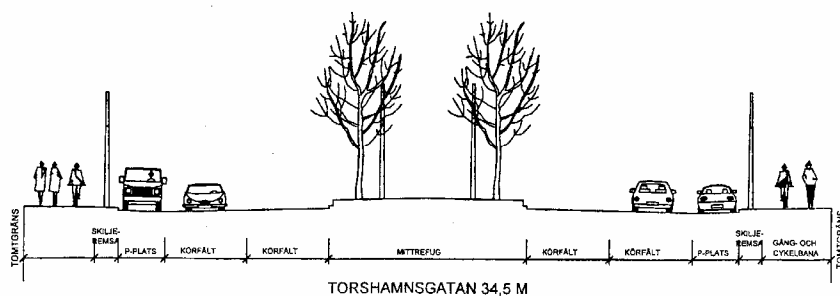
Torshamnsgatan

Torshamnsgatan byggs om och förlängs ca 560 m västerut från nuvarande korsning vid Borgarfjordsgatan till en ny cirkulationsplats. Vid cirkulationsplatsen förgrenar sig Torshamnsgatan i två nya gator, "Krokgatan" och Esbogatan.

Torshamnsgatan byggs ut som esplanad med dubbla trädrader i mittremsan. På gatans båda sidor anläggs kantstensparkering och gång- och cykelbanor. Vägområdet får en total bredd om 34,5 m.

Förslaget medför intrång på fastigheten Helgaffäll 7, som ägs av Wihlborg Fastigheter AB. Vägutbyggnaden innebär också att marken höjs ca 2 meter över dagens nivå. För att klara höjdskillnaden måste en stödmur anläggas mot fastigheten.

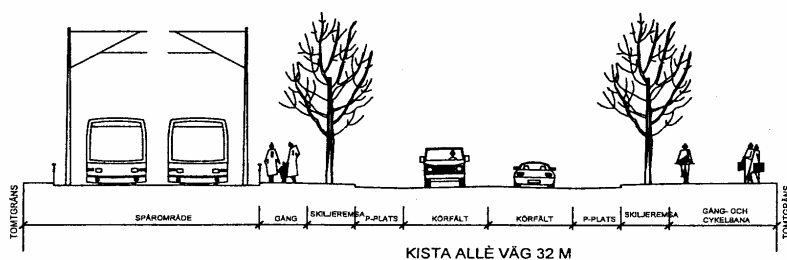
Visst intrång kommer även att krävas på fastigheten Borgarfjord 1, där höjdskillnaden mellan gata och tomt föreslås tas upp av en stödmur. Korsningen Torshamnsgatan/Borgarfjordsgatan förbereds för en framtida signalreglering.



Kista Alléväg

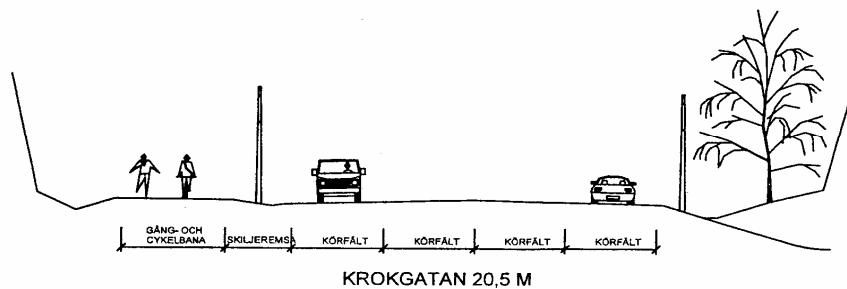
Kista Alléväg byggs om och får till stor del ny sträckning. Utmed gatans båda sidor planteras träd och anläggs kantstensparkering. Vägområdet får en total bredd om 21,5 m, exklusive område för framtida tvärspårväg.

Kista Alléväg utgår från Borgarfjordsgatan i höjd med Grönlandsgången. Den dras i en båge mot sydväst och ansluter mot Norgegatan vid Kista Gård. Utmed Kista Allévägs norra sida reserveras utrymme för en framtida tvärspårväg. Den del av Kista Alléväg som blir kvar söder om den nya sträckningen byggs om till gång- och cykelväg.



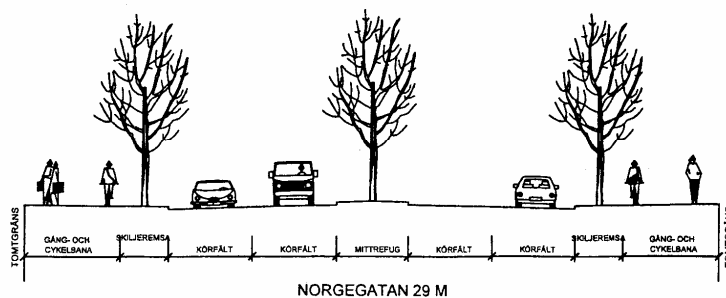
Krokgatan

Krokgatan är en ny gata som anläggs för att sammanlänka Hanstavägen med den förlängda Torshamnsgatan och försörja de framtida bostäderna i väster. Gatan utformas med gång- och cykelbana samt en trädrad utmed den norra sidan. Från Krokgatan planeras också en ny tillfart till IBM.



Norgegatan

Norgegatan byggs om och förlängs till Kista Alléväg så att en ny förbindelse skapas mellan företags- och bostadsområdena. Gatan byggs ut som esplanad med trädader såväl i mitten som utmed sidorna. På ömse sidor anläggs dubbelriktade gång- och cykelbanor. Korsningen med Hanstavägen utformas som fyrvägs korsning och signalregleras. Den förlängda Norgegatan kommer att ersätta Oddegatan som tillfartsgata till IBM.

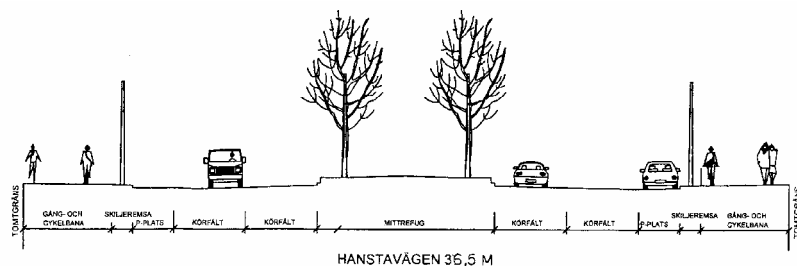


Hanstavägen

Mellan korsningen med Borgarfjordsgatan och en ny cirkulationsplats cirka 150 meter söder om Husbykorset breddas Hanstavägen till esplanad med dubbla trädader i mit-

ten. På ömse sidor anläggs gång- och cykelbanor samt kantstensparkering. Vägområdet blir totalt 36,5 meter brett.

I korsningen med Norgegatan måste Hanstavägen höjas cirka 4 m. Omgivande vägområden nivåanpassas. Framtida lokalvägskorningar mot Hanstavägen kan signalregleras om behov uppstår.



Esbogatan

Esbogatan förlängs åt sydost utmed E4 för att förbinda företagsområdena i Kista och Akalla. Från Akalla företagsområde läggs gatan på bro över Turebergsleden. Därefter förläggas den i en cirka 250 m lång bergtunnel under Töjnanberget innan den vinklar av söderut mot Torshamnsgatan där den ansluter i den nya cirkulationsplatsen. Den befintliga gång- och cykelbron över Turebergsleden rivs och ersätts med en ny i ett något sydligare läge.

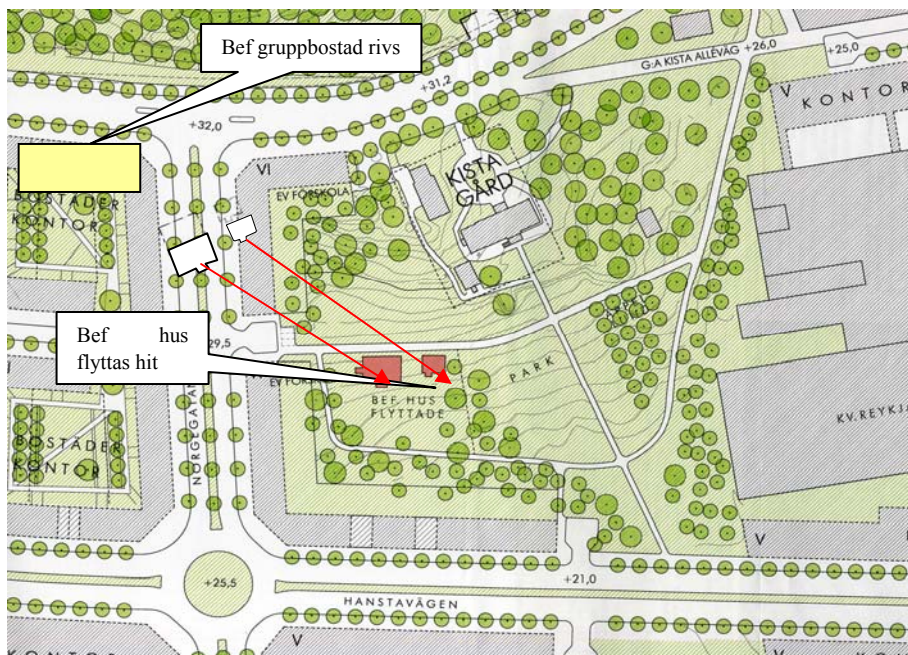
Miljö- och ekonomiska konsekvenser

Bebyggelse kring Kista Gård

Angränsande till planområdet vid Kista Alléväg ligger Kista Gård, som utgör en kulturhistoriskt värdefull miljö. Stadsmuseets klassificering redovisar kulturhistoriska värden motsvarande byggnadsminne för Kista gårds huvudbyggnad, flygelbyggnad, magasin samt två äldre bostadshus väster om gårdsbildningen. En lada, smedja, bagarstuga, källare och f.d. tvättstuga har klassificerats som särskilt värdefull bebyggelse.

Planförslaget innebär att angöringen till Kista Gård från Kista Alléväg behålls. Stadens ambition är att utveckla Kista Gård och göra gården mer tillgänglig för allmänheten samt att utveckla samband med grönområdet norr om Kista Alléväg.

De två bostadshusen berörs av Norgegatans förlängning norrut och föreslås flyttas till ett läge sydväst om Kista Gårds-bebyggelsen.



Norr om Oddegatan ligger ett tidigare daghem som idag används som gruppbofastad. Denna byggnad måste rivs och verksamheten flyttas. Fastigheterna Århus 182 och Silkeborg 154 är alternativa placeringar som studeras.

Ledningar

Utbyggnaden av det nya gatunätet kommer att innebära omfattande ledningsomläggningar. I Hanstavägen kommer bl a fjärrkyleledningar och ett omfattande datakabelnät att behöva flyttas.

Markföroreningar, luft, buller

Inom området finns inga kända markföroreningar.

Gällande miljökvalitetsnormer för luft innehålls med marginal, fränsett halt av fina partiklar, PM10 närmast E4.

Det nya vägnätet kommer att kräva avskärmande åtgärder. Dock är E4 den helt dominerande bullerkällan i området.

Risker

Hanstavägen är en sekundärled för farligt gods. Vid korsningen Hanstavägen-Norgegatan finns en bensinstation. Hur dessa risker påverkar kommande bostäder får utredas i samband med detaljplan för dessa områden.

Esbogatan förlängs söderut via tunnel genom Töjnanberget. Vägen går i en rak, cirka 250 meter lång sträckning genom berget. Vid en eventuell olycka blir utrymningsvägen som längst 125 m. Detta bedöms i riskanalysen som acceptabelt.

Trafik under byggnadstiden

Trafikomläggningar kommer att ske vid utbyggnad av Hanstavägen i samband med ledningsomläggningar och bankuppfyllnader. Under denna tid kommer Norgegatans anslutning mot Hanstavägen att behöva stängas av under cirka ett år. Samtidigt kommer Krokatan att byggas ut och användas som byggtransportväg till det södra vägtunnelpåslaget. Gatan öppnas för allmän trafik då Torshamnsgatan är utbyggd.

Tillgänglighet och påverkan på barn

Gång- och cykelvägar anläggs utmed samtliga gator. Gatunätet utformas med lutningar som ger största möjliga tillgänglighet. I kommande detaljplaner för bebyggelsen i den nya stadsdelen kring Kista Gård kommer särskilt att beaktas behovet av förskolor och skolor samt barnens utemiljöer. I detta arbete ingår planering för bl a naturstigar och motionsspår.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Samtliga gator byggs som boulevarder eller esplanader med trädplanteringar utmed gatans båda sidor eller i mittremsan. Material och utrustning i gatorna väljs med omsorg för att skapa en trivsamt och trevligt gatumiljö. Som ytterligare grönkompensation föreslås utökad skötsel av naturmarken i anslutning till det nya gatunätet. Vidare föreslås en upprustning av parkmiljön kring Kista Gård med hänsyn till såväl kulturhistoriska som biologiska värden.

Grönsambanden mellan Töjnanberget och Kista Gård kommer särskilt att studeras i kommande planarbete för framtida bebyggelse.

Ekonomiska konsekvenser

Detaljplanen

Den föreslagna gatuutbyggnaden medför omfattande ledningsomläggningar, såsom ledningar för vatten- och avlopp, el, fjärrvärme, fjärrkyla, tele och data. Vidare flyttas två arbetarbostäder, en gruppbostad och kolonilotter vid Kista Gård. Totalkostnaden för genomförande av detaljplaneförslaget har bedömts till 450 mnkr i prisläge 2005-07-01 enligt följande

Exploateringskalkyl för detaljplaneförslaget

(prisläge 2005-07-01)

Utbyggnad av gator	365 mnkr
Flyttning av ledningar, arbetarbostäder gruppbostad och kolonilotter	45 mnkr
Oförutsett, 10%	40 mnkr
Totalkostnad exkl moms	450 mnkr

Första utbyggnadsetappen - Genomförandebeslut

I en första utbyggnadsetapp byggs normalt endast körbanorna ut. De flesta gång- och cykelbanor anläggs först när den framtida bebyggelsen utmed gatorna byggs. Kostnaden för genomförande av denna etapputbyggnad, som beräknas pågå i 4-5 år, har bedömts till 400 mnkr i prisläge 2005-07-01. Som underlag inför genomförandebeslut om denna etapputbyggnad redovisar kontoret de ekonomiska förutsättningarna för projektet, dels med en exploateringskalkyl, dels med de budgetmässiga konsekvenserna.

Exploateringskalkyl för första utbyggnadsetappen - Genomförandebeslut

(prisläge 2005-07-01)

Utbyggnad av gator	320 mnkr
Flyttning av ledningar, arbetarbostäder gruppbostad och kolonilotter	45 mnkr
Oförutsett, 10%	35 mnkr
Totalkostnad exkl moms	400 mnkr

Budgetkonsekvenser

Investeringsutgifterna för genomförandet av första utbyggnadsetappen av det nya gatunätet beräknas till ca 450 mnkr i löpande prisnivå. Utgifterna över åren beräknas bli fördelade enligt nedan:

Ack

t.o.m.

2004	2005	2006	2007	2008	2009
------	------	------	------	------	------

Utgifter, mnkr

-6	-6	-	48	-152	171	-67
----	----	---	----	------	-----	-----

Stadens utgifter för exploatering finansieras via marknämndens investeringsbudget och medel finns upptagna i nämndens budget 2005 och förslag till budget 2006 med inriktning för 2007-2008. Dock inte fullt ut åren 2007 och 2008. Dessa medel kommer att äskas i nämndens förslag till budget 2007 med inriktning 2008 och 2009.

Det nya gatunätet är en förutsättning för den bostads- och kontorsbebyggelse som planeras för området. Utbyggnaden av denna kommer att pågå under lång tid och ge staden betydande intäkter.

Driftbudget

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens ansvarsområde beräknas efter genomförandet uppgå till ca 2,5 mnkr per år. För Kista stadsdelsnämnd beräknas drift- och underhållskostnaderna uppgå till ca 1 mnkr per år. Kapitalkostnaderna beräknas uppgå till drygt 35 mnkr per år.

Exploateringskalkyl för Kista Science City – Strukturplanen

(Prisläge 2005-07-01)

Utbyggnaden av det nya gatunätet är en förutsättning för genomförandet av den nya stadsdelen och utgör den enskilt största investeringen. Gatu- och fastighetskontoret tog 2005-05-31 beslut om att förvärva ett markområde mellan Kista Företagsområde och E4 av Sollentuna för 45 mnkr (förutsätter kommunfullmäktiges godkännande). Efter som utbyggnaden av den nya stadsdelen kommer att pågå under en längre tid kan endast en grov uppskattning av kostnaderna och intäkterna göras i detta skede. Totalt bedömer kontoret att stadens investeringsbehov för hela den nya stadsdelen kommer att uppgå till 800-1 000 mnkr. Stadens sammanlagda intäkter bedöms uppgå till 1 500 – 2 000 mnkr.

Tidplan

Detaljplanen handläggs med normalt förfarande. Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanen kommer antas under hösten 2005. Utbyggnaden beräknas påbörjas våren 2006 och pågå t.o.m. 2009.

Flyttning av arbetarbostäderna vid Norgegatan planeras ske under 2007. Vidare kommer fyra baracker med 48 temporära studentlägenheter att hamna inom vägområdet för Kista Allévägs nya sträckning. Dessa kan flyttas till nordvästra delen av det temporära studentbostadsområdet under sommaruppehållet 2007.

Kontorens synpunkter och förslag

Utbyggnaden av det föreslagna gatunätet utgör den enskilt största investeringen i genomförandet av strukturplanen för Kista Science City, som fullt utbyggd kan innehålla 3000 bostadslägenheter och 300 000 m² lokaler. Innan utbyggnad av bostäder och lokaler kan ske krävs att det nya gatunätet kommit till stånd. Det är därför ytterst angeläget att gatuutbyggnaden för området snarast kan påbörjas.

Det nya gatunätet kommer att skapa bättre samband mellan Kista, Husby och Akalla och bidra till att integrationen mellan företags- och bostadsområdena stärks. Husbyrondellen, och därmed även Norgegatan, kommer att avlastas genom att Esbogatan i

Akalla kopplas samman med Torshamnsgatan i Kista. Vidare underlättas angringen till Kista Företagsområde genom att tre nya tillfarter till området skapas.

Mot redovisad bakgrund föreslår mark- och trafikkontoren att marknämnden och trafikinämnden överlämnar och återoppar detta utlåtande till stadsbyggnadsnämnden som svar på planremiss för ny detaljplan för Torshamnsgatan m m i stadsdelen Kista, Dp 2001-15501-54. Vidare föreslås marknämnden för egen del godkänna genomförandet av en första etapputbyggnad av det nya gatunätet omfattande investeringsutgifter om 450 mnkr samt föreslå kommunfullmäktige att godkänna genomförandet och ge marknämnden i uppdrag att genomföra projektet.

REMISSER

Ärendet har för synpunkter remitterats till stadsledningskontoret.

Stadsledningskontorets tjänsteutlåtande, daterat den 11 november 2005, har i huvudsak följande lydelse.

Kommunfullmäktige har fattat beslut om inriktningen för utbyggnad av det framtida Kista i samband med behandling av den så kallade strukturplanen. Stadsledningskontoret kan konstatera att den nu aktuella utbyggnaden av gatunätet runt Kista Gård har stor betydelse för möjligheten att genomföra strukturplanen och därmed bidra till att visionen för Kista Science City kan uppnås. Stadsledningskontoret delar också marknämndens bedömning att det är angeläget att staden i ett första skede fattar beslut om nödvändiga infrastrukturinvesteringar för att den planerade utbyggnaden av bostäder och lokaler i den nya stadsdelen runt Kista Gård ska kunna genomföras på ett effektivt sätt.

Stadsledningskontoret vill särskilt lyfta fram betydelsen av att förbättra sambanden mellan stadsdelarna Kista, Tensta och Akalla samt att öka integrationen mellan företags- och bostadsområden inom den nya stadsmiljön runt Kista Gård.

Beslutsunderlag

Inriktningsbeslutet 2001 för strukturplanen baserades på en förväntan om kommande förädlingsvinster men beslutsunderlaget var enligt stadsledningskontorets bedömning mycket bristfälligt. Där saknades bl.a. redovisning av ekonomiska konsekvenser av planerad exploatering samt riskbedömningar.

I det nu aktuella ärendet finns en utförlig beskrivning av planerade gatuinvesteringar samt redovisning av deras miljö- och ekonomiska konsekvenser. Det finns dessutom en mycket översiktlig exploateringskalkyl, som visar på ett gott ekonomiskt resultat (ett överskott om 500-1 200 mnkr) vid utbyggnad enligt strukturplanen. Det redovisas dock ingen riskbedömning för sannolikheten av beräknade inkomster genom planerade tomträttsupplåtelser och markförsäljningar.

Ekonomiska förutsättningar

För att kunna bedöma lönsamheten av de föreslagna gatuinvesteringarna behöver man ställa utgifterna i relation till förväntade exploateringsinkomster. Då ska också beaktas tillkommande utgifter för exploateringsområdets lokaligator m.m. Markkontoret har på stadsledningskontorets begäran tagit fram kompletterande uppgifter till underlag för bedömning av det ekonomiska resultatet för exploateringsområdets två delar (del 2 respektive del 3).

I nuläget beräknas utgifterna enligt strukturplanen (del 1+2) uppgå till 512 mnkr, varav ca 6 mnkr nedlagts före 2005. För området utefter E4 (del 3) beräknas utgifterna nu uppgå till ca 165 mnkr, vilket är betydligt lägre än vad som förutsågs vid beslutet om markförvärvet (totalt 300 mnkr). Den minskade utgiften beror på att staden inte längre räknar med att bekosta flyttning av befintlig kraftledning.

Nettonuvärdet för del 1+2 beräknas uppgå till -265 mnkr, vilket motsvarar ett underskott om 88 tkr per ekvivalent lägenhet. För del 3 beräknas nettonuvärdet till 386 mnkr, vilket motsvarar ett överskott om ca 129 tkr per ekvivalent lägenhet. Totalt sett beräknas således ett överskott om 121 mnkr, det vill säga ca 20 tkr per ekvivalent lägenhet.

Som grund för dessa beräkningar har antagits att en tredjedel av planerade bostäder upplåts med hyresrätt och resten med tomträtt. Avgälderna beräknas ligga på nivån 50,8 kr/kvm respektive 79,8 kr/kvm. Försäljningspriserna för kontorsmarken (del 3) har uppskattats successivt öka från 3000 kr/kvm till 6000 kr/kvm.

Vid en mer försiktig bedömning av avgäldsnivåer och prisutvecklingen för markförsäljning reduceras det beräknade positiva resultatet. Det torde dock fortfarande vara sannolikt att resultatet överstiger vad som uppnåtts i andra områden inom staden. I Hammarby Sjöstad har exempelvis redovisats underskott om 100-200 tkr per lägenhet.

Samlad bedömning

Stadsledningskontorets samlade bedömning är att den föreslagna utbyggnaden av gatunätet är ett viktigt steg i genomförandet av Kista Science City. Lönsamheten av gatuinvesteringarna beror i hög grad på hur konjunkturen för företagsetableringar utvecklas. Stadsledningskontoret bedömer dock att det finns goda förutsättningar för att staden kan uppnå ett positivt ekonomiskt resultat för planerad exploatering inom området.