

Utlåtande 2012: RI+V (Dnr 302-2374/2011)

Nordenflychtsvägen och Elersvägen vid Kristinebergs stadsdelspark

Reviderat genomförandebeslut

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

Exploateringsnämnden medges rätt att genomföra upprustningsåtgärder av Nordenflychtsvägen och Elersvägen omfattande investeringsutgifter om 77,0 miljoner kronor och investeringsinkomster om 3,0 miljoner kronor. Utgiften ska inrymmas inom exploateringsnämndens investeringsbudget.

Föredragande borgarråden Sten Nordin och Joakim Larsson anför följande.

Ärendet

År 2005 fattade dåvarande marknämnden genomförandebeslut för upprustning och ombyggnad av Nordenflychtsvägen, väster om Lindhagensgatan, och Elersvägen om sammanlagt 39 miljoner kronor. Därefter har sträckorna projekterats om och förändringar har skett för att vägarna ska anpassas till de förändringar som sker i närområdet, bland annat inom Kristinebergs slottspark. De sammanlagda utgifterna har nu beräknats till cirka 77 miljoner kronor, varför ett reviderat genomförandebeslut har förelagts exploateringsnämnden. Eftersom projektets utgifter nu överstiger 50,0 miljoner kronor krävs också beslut i kommunfullmäktige.

Beredning

Ärendet har initierats av exploateringsnämnden och remitterats till stadsledningskontoret.

Stadsledningskontoret anser att genomförande av upprustningsåtgärder av Nordenflychtsvägen och Elersvägen ligger i linje med tidigare fattade beslut.

Våra synpunkter

Stadsutvecklingsområdet Nordvästra Kungsholmen är ett av Stockholms många spännande utvecklingsprojekt. En ny stadsdel håller på att växa fram i området men på grund av omprojekteringar i området behöver nu ett reviderat genomförandebeslut fattas för den del av projektet som omfattar upprustningsåtgärder av Nordenflychtsvägen och Elersvägen. Då dessa revideringar är välgrundade och välavvägda föreslår vi att kommunfullmäktige godkänner föreliggande förslag. Vi vill dock understryka vikten av att exploateringsnämnden säkerställer en balanserad ekonomi för hela stadsutvecklingsprojektet Nordvästra Kungsholmen.

Bilaga

Nuvärdemall

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådens förslag.

Särskilt uttalande gjordes av borgarrådet *Karin Wanngård* (S) enligt följande.

Vi välkomnar iordningställandet av delar av Kristinebergs strandpark men vi konstaterar att frågan om rivning och eventuell flytt av Tennishallen fortfarande inte är löst. För oss Socialdemokrater är det viktigt att den antagna detaljplanen för området genomförs vilket innebär att parken iordningställs fullt ut och att tennisen flyttas och att rivning av lokalerna genomförs i enlighet med det rivningskontrakt som upprättades vid etableringen.

Kommunstyrelsen delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

Exploateringsnämnden medges rätt att genomföra upprustningsåtgärder av Nordenflychtsvägen och Elersvägen omfattande investeringsutgifter om 77,0 miljoner kronor och investeringsinkomster om 3,0 miljoner kronor.

Utgiften ska inrymmas inom exploateringsnämndens investeringsbudget.

Stockholm den

På kommunstyrelsens vägnar:

STEN NORDIN

Joakim Larsson

Ylva Tengblad

ÄRENDET

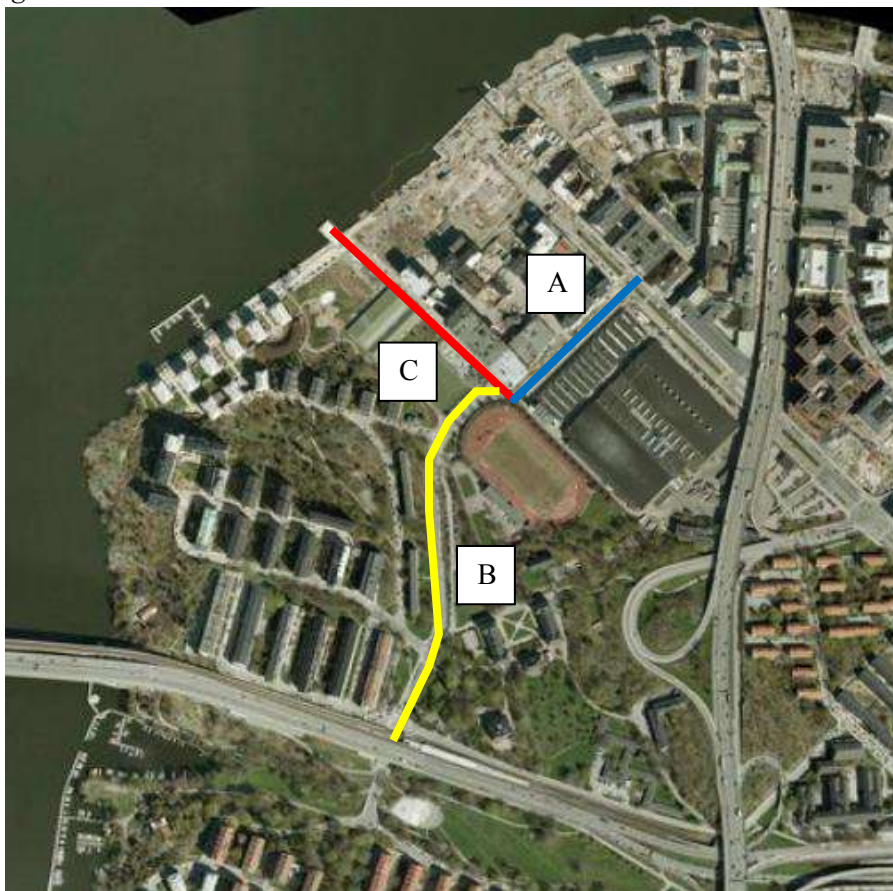
Utbyggnaden av stadsutvecklingsområdet Nordvästra Kungsholmen pågår i enlighet med planprogram från 2002. Inom ramen för planprogrammet ingår upprustningsåtgärder för Nordenflychtsvägen väster om Lindhagensgatan samt för Elersvägen.

Genomförandebeslut fattades i marknämnden 2005 för Nordenflychtsvägen och Elersvägen med 39 mnkr. Sedan dess har samtliga sträckor projekterats om, en sträcka till och med två gånger. Förändringarna har skett för att anpassa vägarna till de förändringar som sker i omgivningarna. Den totala projekteringskostnaden har ökat från 2 mnkr till 7,5 mnkr. Den del som hittills byggts har kostat ungefär dubbelt så mycket som beräknat. Det beror bland annat på en för låg ursprungskalkyl där det faktiska anbudet låg 60 % över kalkylsumman. Efter det har mängdreglering skett och ändrings- och tilläggsarbeten tillkommit.

De delar som nu ska handlas upp har idag kalkylerats till 42 mnkr i entreprenadkostnader. Ursprunglig kalkyl 2005 var för motsvarande delar 22 mnkr. Ökningen tros bero på det ökade trycket inom anläggningsbranschen. Även det faktum att projektet är utdraget i tid gör att de faktiska kostnaderna ökar.

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till ca 77 mnkr och inkomsterna beräknas till ca 3 mnkr.

Bakgrund



Utbyggnaden av stadsutvecklingsområdet Nordvästra Kungsholmen pågår i enlighet med planprogram från 2002. Inom ramen för planprogrammet ingår upprustningsåtgärder för Nordenflychtsvägen väster om Lindhagensgatan samt för Elersvägen.

I nya detaljplan för Kristinebergs strandpark, Dp 2005-12643-54, ingår Elersvägen och den delen av Nordenflychtsvägen som ligger mellan Kristinebergs idrottsplats och strandparken. Övriga delar av projektet byggs med stöd av äldre detaljplaner.

Nordenflychtsvägen mellan Lindhagensgatan och Elersvägen, A, är redan genomförd.

Den sträcka av Nordenflychtsvägen som löper längs Kristinebergs slottspark, B, har studerats parallellt med arbetet med slottsparken. Tidigare projektering har reviderats bland annat för att bättre passa med slottsparken, dess nya

funktioner och gestaltning. Detta beskrivs även i separat ärende om genomförandebeslut för Kristinebergs slottspark.

Elersvägen, C, har projekterats om från enkelriktad till dubbelriktad trafik.

Beslut

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

2004-05-18: GFN godkänner redovisningen av fördjupat programarbete samt anmälan om formgivningstävling för Kristinebergs stadsdelspark. I det programarbetet redovisades även förslag till åtgärder på Nordenflychtsvägen och Elersvägen.

2005-10-13: MN beslutar att genomföra Nordenflychtsvägen och Elersvägen vid Kristinebergs stadsdelspark.

Nordenflychtsvägen – första etappen

Första etappen av Nordenflychtsvägen, delen mellan Lindhagensgatan och Elersvägen, utfördes i huvudsak under åren 2008-11. Den delen har kostat ungefär dubbelt så mycket som beräknat. Det beror bland annat på en för låg ursprungskalkyl där det faktiska anbudet låg 60 % över kalkylsumman. Efter det har mängdreglering skett och ändrings och tilläggsarbeten tillkommit. Kostnadsökningarna beror främst på att ledningsomläggningarna har varit mycket omfattande och komplicerade, t.ex. har ombyggnaderna fått ske i många etapper för att klara genomgående trafik samt transporter till intilliggande industri och verksamheter.

Genomförande och tidplan

Den del av Nordenflychtsvägen som är mellan Lindhagensgatan och Elersvägen har redan färdigställts. Den del av Elersvägen som är mellan Nordenflychtsvägen och Ulvsundasjön samt den del av Nordenflychtsvägen som är mellan Elersvägen och Hjalmar Söderbergs väg kommer att genomföras i huvudsak under 2012.

Risker och osäkerhetsfaktorer

Vägbyggena kommer ske i nära anslutning till flera andra entreprenader, vilket kräver samordning och medför risk för komplikationer eller förseningar.

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 beaktar endast framtida ekonomiska konsekvenser både på investerings- och på driftsidan. I denna redovisning, i ett sent skede av projektet, tas även hänsyn till redan nedlagda utgifter/kostnader och inkomster/intäkter. I kalkylen i bilaga 1 (här bilaga) redovisas ett negativt nettonuvärde om 71 mnkr. De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till ca 77 mnkr, varav 32 mnkr är redan nedlagda utgifter. Utgifterna avser ombyggnad av gata. Inkomsterna beräknas till ca 3 mnkr i gatukostnadsersättning. Projektets täckningsgrad inkl. nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 4 %.

Staden har risk för förgävesprojektering.

Budgetkonsekvenser

Investeringsbudget och försäljningsinkomster

Investeringsutgifterna för projektet beräknas till ca 77 mnkr och investeringsinkomsterna till ca 3 mnkr i löpande prisnivå. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

	Ack tom 2010	2011	2012	2013	2014	Senare	Totalt
Utgifter inkl. förvärv (-)	-27,5 1,5	-7,0 1,5	-37,8 0,0	-4,4 0,0	0,0 0,0	0,0 0,0	-76,7 3,0
Inkomster (exkl. försäljning)							
Nettoutgift (-)	-26,0	-5,5	-37,8	-4,4	0,0	0,0	-73,7
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

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden beräknas efter genomförandet inte skilja avsevärt från dagens. Kapitalkostnaderna för exploateringsnämnden beräknas uppgå till ca 5,5 det första året och minskar därefter något genom avskrivningar.

Övriga konsekvenser av projektet

-Tillgänglighet

De sträckor av Elersvägen och Nordenflychtsvägen som har projekterats om har granskats ur tillgänglighetssynpunkt även denna gång.

-Påverkan på barn

Under så väl byggandet som i drift måste det hållas i åtanke att vägarna ligger i miljöer med mycket barn. Jämfört med dagens utformning skapas en tydligare och säkrare trafikmiljö.

-Samråd och information till andra förvaltningar

Kontoret har diskuterat vägbyggnationen med stadsdelsförvaltningen och trafikkontoret.

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.

Exploateringsnämnden

Exploateringsnämnden beslutade vid sitt sammanträde den 24 november 2011 att för sin del godkänna reviderat genomförande av upprustningsåtgärder omfattande en ökning av projektets nettoutgift med 38 mnkr innebärande investeringsutgifter om 77 mnkr och investeringsinkomster om 3 mnkr samt att föreslå att kommunfullmäktige godkänner genomförandet och ger exploateringsnämnden, genom exploateringskontoret, i uppdrag att genomföra projektet.

Särskilt uttalande gjordes av Lars Arell m.fl. (S) enligt följande.

Vi välkomnar iordningställandet av delar av Kristinebergs strandpark men vi konstaterar att frågan om rivning och eventuell flytt av Tennishallen fortfarande inte är löst.

För oss Socialdemokrater är det viktigt att den antagna detaljplanen för området genomförs vilket innebär att parken iordningställs fullt ut och att tennisen flyttas och att rivning av lokalerna genomförs i enlighet med det rivningskontrakt som upprättades vid etableringen.

Exploateringskontorets tjänsteutlåtande daterat den 21 oktober 2011 har i huvudsak följande lydelse.

Kontoret föreslår att nämnden godkänner investeringsutgifter om 77 mnkr.

BEREDNING

Ärendet har remitterats till stadsledningskontoret.

Stadsledningskontoret

Stadsledningskontorets tjänsteutlåtande daterat den 13 januari 2012 har i huvudsak följande lydelse.

Stadsledningskontoret anser att beslut om upprustningsåtgärder av Nordenflychtsvägen och Elersvägen ligger väl i linje med tidigare fattade beslut. Det kan dock konstateras att de ursprungliga kalkylerna inte håller och att projektets totala kostnad nästan fördubblats. Detta kan bland annat förklaras av de ändringar och tillägg som skett samt att ett antal år förflutit sedan de ursprungliga kalkylerna gjordes.

Stadsledningskontoret konstaterar att kommunfullmäktige inte tidigare fattat något inriktnings- eller genomförandebeslut för hela stadsutvecklingsområdet Nordvästra Kungsholmen. Beslut om projektets ekonomiska förutsättningar togs i gatu- och fastighetsnämnden den 17 december 2002 där en (som det uttrycktes då) budget i balans presenterades med en omsättning på 1,5 miljarder kronor för hela Nordvästra Kungsholmen. Den ekonomiska bedömningen omfattade alla projektets delar inklusive gatuupprustningar och byggde då på cirka 3 000 bostäder och 350 000 kvadratmeter lokaler. Utgiften för upprustningsåtgärder av Nordenflychtsvägen och Elersvägen bedömdes då uppgå/ingå i posten ”Utrymme för mindre ej kostnadsberäknade projekt och oförutsedda ej projektbundna kostnader och overheadkostnader” om 384 miljoner kronor. Marknämnden har därefter, den 13 oktober 2005, fattat beslut om genomförande av upprustnings- och ombyggnadsåtgärder av Nordenflychtsvägen och Elersvägen vid Kristinebergs stadsdelspark till en sammanlagd utgift om 39,0 miljoner kronor.

Under projektets genomförandetid har projektets omfattning förändrats och ett antal nya beslut och lägesredovisningar har godkänts. Marknämnden godkände den 13 oktober 2005 lägesredovisning avseende Lindhagen, Nordvästra Kungsholmen och lägesredovisningen presenterades för kommunfullmäktige den 24 april 2006. Mark-

nämnden bedömning var då också en budget i balans men med en ökning av utgifter respektive inkomster till 1,675 miljoner kronor. Posten för ej projektbundna kostnader med mera bedömdes då till 396 miljoner kronor vilket var i ungefärlig nivå med den ursprungliga bedömningen. Enligt markkontorets bedömning var det dock osäkert om hela beloppet skulle komma att utnyttjas. I samband med beredning av ärendet till kommunfullmäktige den 24 april 2006 har markkontoret i samråd med stadsledningskontoret i enlighet med stadens regler för styrning och uppföljning av investeringar upprättat en investeringskalkyl. Nettonuvärdet av utgifter, inkomster och intäkter från och med år 2005 beräknades då, baserat på en lika stor andel bostadsrätter som hyresrätter och en jämn utbyggnadstakt i tid, uppgå till – 434 miljoner kronor vilket motsvarar – 71 000 kronor per ekvivalent lägenhet. Med en högre andel bostadsrätter bedömdes nettonuvärdet bli – 148 miljoner kronor motsvarande – 24 000 kronor per ekvivalent lägenhet. Om utgifter och inkomster före 2005 räknades in i kalkylen erhöles en förbättrad kalkyl, men stadsledningskontoret pekade ändå i samband med denna redovisning på att det fanns ekonomiska osäkerheter i projektet. Bedömningen var då att det fanns risk att ett balanserat ekonomiskt resultat för hela Nordvästra Kungsholmen inte skulle kunna bibehållas.

Den 20 september 2007 godkände exploateringsnämnden en ny lägesredovisning av Nordvästra Kungsholmen. Projektets omfattade då 5 000 bostäder och cirka 200 000 kvadratmeter lokalyta med utgifter och inkomster om cirka tre miljarder kronor. Ökningen från 1,675 miljoner kronor som redovisades för kommunfullmäktige 2006 förklaras främst av delprojektet Kristinebergs Slott 10 och 11 med utgifter och inkomster om 1,7 miljarder kronor varav 950 miljoner kronor avsåg ett planerat markförvärf från SL.

Stadsledningskontoret konstaterar att en investeringsanalys, i enlighet med stadens investeringsregler, ligger till grund för beslut om upprustningsåtgärder av Nordenflychtsvägen och Elersvägen med en sammanlagd investeringsutgift om 76,7 miljoner kronor och investeringsinkomster om 3,1 miljoner kronor samt att driftkostnadskonsekvenserna är väl belysta.

Stadsledningskontoret konstaterar att de planerade gatuåtgärderna fördyrats jämfört med de ursprungliga kalkylerna och anser vidare att en beskrivning av delprojektets ekonomi i relation till den totala budgeten för hela Nordvästra Kungsholmen saknas i ärendet från exploateringsnämnden. De senaste prognoserna som gjorts i samband med verksamhetsplan för 2012 visar dock på en utgiftsprognos på cirka 2,7 miljarder och en inkomstprognos (exploateringsinkomster till följd av fastighetsförsäljningar och övriga investeringsinkomster) på cirka 3,1 miljarder kronor vilket är i nivå med prognosen som gjordes i samband med lägesredovisning till exploateringsnämnden år 2007.

Inom Nordvästra Kungsholmen återstår cirka 10 detaljplaner och projektets genomförandetid sträcker sig fram till 2020. Av tidigare beslut som fattats eller redovisats till dåvarande gatu- och fastighetsnämnden, marknämnden, exploateringsnämnden och kommunfullmäktige har fastslagits att projektets totalekonomi är i balans. Med hänvisning till tidigare beslut samt till stadens investeringsstrategi, vilken beslutades i

samband med kommunfullmäktiges budget för 2012, som fastslår att lönsamhetskriteriet för stadens investeringar tillmäts en högre betydelse, understryker stadsledningskontoret vikten av att exploateringsnämnden säkerställer en balanserad ekonomi för hela projektet.

Stadsledningskontoret anser att genomförande av upprustningsåtgärder av Nordenflychtsvägen och Elersvägen ligger i linje med tidigare fattade beslut och föreslår att kommunfullmäktige beslutar att exploateringsnämnden medges rätt att genomföra upprustning av Nordenflychtsvägen och Elersvägen omfattande investeringsutgifter om 77,0 miljoner kronor och investeringsinkomster om 3,0 miljoner kronor.