

Utlåtande 2012:32 RI+V (Dnr 302-2373/2011)

Upprustning av Kristinebergs slottspark på Kungsholmen Genomförandebeslut

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

Exploateringsnämnden medges rätt att genomföra upprustning och nyanläggning av Kristinebergs slottspark omfattande investeringsutgifter om 56,1 miljoner kronor. Utgiften ska inrymmas inom exploateringsnämndens investeringsbudget.

Föredragande borgarråden Sten Nordin och Joakim Larsson anför följande.

Ärendet

Inom planprogrammet för Nordvästra Kungsholmen planeras för en stadsdelspark bestående dels av Kristinebergs slottspark, dels av Kristinebergs strandpark. Genomförandebeslut för strandparken om netto 76,0 miljoner kronor fattades av kommunfullmäktige den 8 maj 2006 och den delen av parken är idag i princip färdigställd.

Exploateringsnämnden har nu tillsammans med berörda nämnder och fastighetsägare arbetat fram ett förslag för utformningen av resterande del av stadsdelsparken, det vill säga Kristinebergs slottspark, omfattande investeringsutgifter om 56,1 miljoner kronor.

Beredning

Ärendet har initierats av exploateringsnämnden och remitterats till stadsledningskontoret.

Stadsledningskontoret anser att beslutet om Kristinebergs slottspark ligger väl i linje med tidigare fattade beslut och anser att den planerade omdaning och utvecklingen av parken innebär väsentliga kvaliteter för hela stadsutvecklingsområdet.

Våra synpunkter

Kristinebergs slottspark är något av en oas på västra Kungsholmen. Dess läge gör den redan i dag till en naturlig mötesplats för stadsdelens invånare men upprustningen av parken ger än bättre förutsättningar för närområdets barn att kunna leka och vistas i en varierad och tålig miljö. Något som är extra viktigt då områdets invånare beräknas öka från dagens ca 7 000 till 20 000 personer.

Ett annat viktigt skäl till att renovera parken är att en skola ska öppna i området inom kort. Det är därför angeläget att projektet genomförs i den planerade takten så att projektet kan färdigställas före skolans öppnande i augusti 2012. I övrigt hänvisar jag till stadsledningskontorets tjänsteutlåtande.

Bilaga

Nuvärde mall

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådens förslag.

Särskilt uttalande gjordes av borgarrådet *Daniel Helldén* (MP) enligt följande.

Miljöpartiet välkomnar att staden avsätter resurser för att utveckla och ordningsställa Kristinebergs slottspark. Slottsparken utgör en av fyra delar i den stadsdelspark som planerats och delvis färdigställt inom stadsutvecklingsområde Nordvästra Kungsholmen. Stadsdelsparken är en förutsättning för ett väl fungerande område och utgjorde en bärande idé i planeringen. Parken svarar upp mot de behov av grönområden som krävs för den befintliga och tillkommande bebyggelsen på nordvästra Kungsholmen.

Miljöpartiet kan dock konstatera att den del av parken som enligt handlingarna anses ”i princip färdigställd” dvs. strandparken inte är färdigställd. Trots att den utgör en viktig del av det sammanhängande området nedanför Kristinebergs slottspark har inte parken fått sin slutgiltiga form. Fortfarande ligger den gamla tennishallen kvar och blockerar området. För att färdigställa stadsdelsparken och ge Kristinebergs slottspark

dess rätta sammanhang anser Miljöpartiet att staden skyndsamt måste lösa frågan om flytt och rivning av Tennishallen. Inte minst är detta viktigt för att säkerställa en balanserad och överskådlig ekonomi för hela parkprojektet.

Kommunstyrelsen delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

Exploateringsnämnden medges rätt att genomföra upprustning och nyanläggning av Kristinebergs slottspark omfattande investeringsutgifter om 56,1 miljoner kronor. Utgiften ska inrymmas inom exploateringsnämndens investeringsbudget.

Stockholm den 22 februari 2012

På kommunstyrelsens vägnar:
STEN NORDIN

Joakim Larsson

Ylva Tengblad

Särskilt uttalande gjordes av *Åsa Jernberg* och *Stefan Nilsson* (båda MP) med hänvisning till det särskilda uttalandet av (MP) i borgarrådsberedningen.

Särskilt uttalande gjordes av *Ann-Margarethe Livh* (V) enligt följande.

Vi delar stadsledningskontorets uppfattning att upprustningen i allt väsentligt höjer kvaliteten för hela stadsutvecklingen i området. Det är dock inte bra att frågan fortfarande är olöst avseende tennishallens framtid och var den ska placeras. En alternativ placering är längs Essingeleden i samband med det stora kontorsområdet som planeras och som kommer att utgöra ett bullerskydd mellan Essingeleden och de bostäder som ligger på längre avstånd från Essingeleden. Vi vill också trycka på att det i längden blir orimligt att stadsdelsnämnden ska få ansvar för skötsel av större parkytor utan att anslagen höjs.

ÄRENDET

Inom området Nordvästra Kungsholmen pågår en omfattande omdaning från tidigare industriområde till bostads- och kontorsområde. Det innebär att ca 5 000 lägenheter och 350 000 kvm lokaler byggs inom Nordvästra Kungsholmen och att befolkningen i stadsdelarna Kristineberg och Stadshagen därmed beräknas tredubblas, från dagens ca 7 000 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 långsträckt 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 att 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.

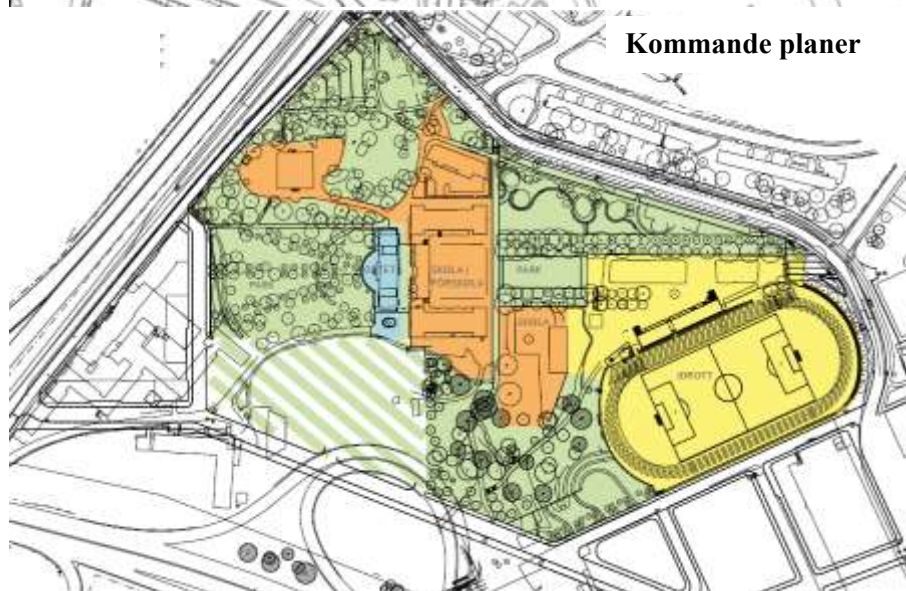
Förskolor – parkens enda byggrätt

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: ExpIN 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 Investering Mnkr	Ack t.o.m. 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 m ²	46 000 m ²

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	Kommentar
Resultatpåverkan ExplN							
Löpande intäkter/kostnader	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max 0	år 2013 totalt 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	
Reavinster/förluster	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	
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. Kapitalkostna-

derna 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 stadens 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 2011 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, verksamhetsberät-

telse m.m. Eventuella avvikelser kommer att analyseras och kommenteras i separat bilaga.

Exploateringsnämnden

Exploateringsnämnden beslutade vid sitt sammanträde den 24 november 2011 att för egen del godkänna 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.

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

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.

BEREDNING

Ärendet har remitterats till stadsledningskontoret.

Stadsledningskontoret

Stadsledningskontorets tjänsteutlåtande daterat den 16 januari 2012 har i huvudsak följande lydelse.

Stadsledningskontoret anser att beslut om Kristinebergs slottspark ligger väl i linje med tidigare fattade beslut och anser att den planerade omdaning och utvecklingen av parken innebär väsentliga kvaliteter för hela stadsutvecklingsområdet.

Kristinebergsparken, bestående av strandparken och slottsparken, har i tidigare ärenden och beslut bedömts vara en förutsättning för att ge de boende i stadsutvecklingsområdet Nordvästra Kungsholmen en bra närmiljö. Projektet har också i tidigare ärenden och beslut bedömts kunna inrymmas i en balanserad ekonomi för exploate-

ringen av hela Nordvästra Kungsholmen.

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 budget i balans presenterades med en omsättning på 1,5 miljarder kronor för hela Nordvästra Kungsholmen. Den ekonomiska bedömningen omfattade alla projektets delar inklusive stadsdelsparken och gatuupprustningar och byggde då på cirka 3 000 bostäder och 350 000 kvadratmeter lokaler. Utgiften för hela stadsdelsparken, slottspark och strandpark, bedömdes då uppgå till 65 miljoner kronor. Strandparken har därefter beslutats i ett särskilt ärende i kommunfullmäktige som då godkände att projektet genomfördes till en nettoutgift om 76 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. Marknämndens bedömning var då också en budget i balans men med en ökning av utgifter respektive inkomster till 1,675 miljoner kronor. I samband med beredning av ärendet till kommunfullmäktige den 24 april 2006 har markkontoret i samråd med stadsledningskontoret upprättat en investeringskalkyl i enlighet med stadens regler för styrning och uppföljning av investeringar. 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 markförvärv från SL.

Stadsledningskontoret konstaterar att en investeringsanalys, i enlighet med stadens investeringsregler, ligger till grund för beslut om genomförande av upprustning och nyanläggning av Kristinebergs slottspark samt att driftkostnadskonsekvenserna är väl belysta. Det kan dock konstateras att i de ursprungliga kalkylerna för hela Nordvästra Kungsholmen så har utgiften för hela stadsdelsparken, slottsparken och strandparken, bedömts till 65 miljoner kronor. Stadsledningskontoret konstaterar därmed att kalky-

lerna för utveckling av hela stadsdelsparken, slottsparken och strandparken, sammantaget har ökat jämfört med de ursprungliga kalkylerna. Detta kan bland annat förklaras av att projektets omfattning ökat totalt sett samt att lång tid förflutit sedan de ursprungliga kalkylerna gjordes.

Stadsledningskontoret saknar en beskrivning av delprojektets ekonomi i relation till den totala budgeten för hela Nordvästra Kungsholmen. De senaste prognoserna som gjorts i samband med verksamhetsplan för 2012 visar 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 delar exploateringsnämndens uppfattning att upprustning och nyanläggning Kristinebergs slottspark tillsammans med strandparken innebär ett väsentligt tillskott för området. Det är dock mycket angeläget att projektet genomförs i den planerade takten så att projektet kan färdigställas före skolans öppnande i augusti 2012. Stadsledningskontoret föreslår därför att kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige beslutar att exploateringsnämnden medges rätt att genomföra upprustning och nyanläggning av Kristinebergs slottspark omfattande investeringsutgifter om 56,1 miljoner kronor.