



Lars Svensson
Avdelningen för projektutveckling
Telefon: 08-508 287 36
lars.ls.svensson@stockholm.se

Till
Exploateringsnämnden 2012-04-19

Ombyggnad av Torshamnsgatan mellan nya E18 och Vågögatan. Genomförandebeslut.

Förslag till beslut

Exploateringsnämnden godkänner för sin del genomförandet av en ombyggnad av Torshamnsgatan mellan nya E18 och Vågögatan omfattande investeringsinkomster om 6 mnkr och investeringsutgifter om 75 mnkr samt föreslår att kommunfullmäktige godkänner genomförandet och ger exploateringsnämnden i uppdrag att genomföra projektet.

Krister Schultz

Gunnar Jensen

Niklas Karlsson

Sammanfattning

Kommunfullmäktige godkände 2003 strukturplanen för Kista Science City i syfte att i området möjliggöra en framtida utbyggnad av totalt ca 3000 bostadslägenheter och 300 000 m² lokaler. En förutsättning för genomförande av strukturplanen var tillkomsten av ett nytt gatunät i området kring Kista Gård samt en upprustning och förstärkning av det befintliga gatunätet i företagsområdet för att dels öka trafikkapaciteten och dels skapa mer attraktiva och levande gatumiljöer i denna del av Kista.



Som ett första steg i utbyggnaden av Kistas gatunät tog kommunfullmäktige 2004 genomförandebeslut för ombyggnaden av Kistavägen och Grönlandsgången, som innebar investeringsutgifter för staden på 75 mnkr och 5 mnkr i exploateringsbidrag. Två år senare 2006 tog kommunfullmäktige investeringsbeslut om 450 mnkr för att genomföra utbyggnad av det nya gatunätet vid Kista Gård. De båda investeringsbesluten om totalt 525 mnkr utgör därmed stadens enskilt största investeringar i genomförandet av strukturplanen.

Projekten är nu genomförda och gatorna tagna i drift. Kostnaden för det nya gatunätet vid Kista Gård uppgår till 395 mnkr och för ombyggnaden av Kistavägen och Grönlandsgatan till 65 mnkr. Totalt har således de båda gatuprojekten inneburit kostnader för staden på 460 mnkr, vilket understiger genomförandebesluten med 65 mnkr.

De båda genomförda gatuprojekten innebär en markant förstärkning av Kistas gatunät och är en förutsättning för den framtida bebyggelsen i området som påbörjats vid Kista Gård, där den första bostadsetappen om ca 470 lägenheter nu färdigställts. Kistas strategiska läge invid E4 och E18 stärks ytterligare av tillkomsten av nya E18 med trafikplatser vid Torshamnsgatan och Hanstavägen. Torshamnsgatan, som förbinder företagsområdet i Kista med Akalla, kommer att öka kraftigt i betydelse då gatan ansluts till E18. Kontoret anser det därför angeläget att Torshamnsgatan på sträckan mellan E18 och Vågögatan upprustas.

Totalkostnaden för gatuombyggnaden är beräknad till ca 75 mnkr i löpande priser av vilka staden kommer att stå för 69 mnkr och fastighetsbolaget Klöver AB för 6 mnkr. Kontoret har träffat en överenskommelse med fastighetsbolaget Klöver AB, som bidrar med 6 mnkr till ombyggnaden. Nuvärdeskalkyl för projektet redovisas i bilaga 1.

Stadens utgifter/inkomster för exploatering bedöms kunna finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget för år 2012. Behov av medel för åren därefter får beaktas i nämndens kommande budgetarbete.

Upprustning av återstående del av Torshamnsgatan mellan Vågögatan och Borgarfjordsgatan görs lämpligen i samband med att tvärspårvägen till Kista byggs ut. Därmed uppfyller samtliga huvudgator den standardnivå som strukturplanen för Kista Science City anger.

Kontoret föreslår att exploateringsnämnden för sin del godkänner genomförandet av en ombyggnad av Torshamnsgatan mellan nya E18 och Vågögatan omfattande

investeringsinkomster om 6 mnkr och investeringsutgifter om 75 mnkr samt föreslår att kommunfullmäktige godkänner genomförandet och ger exploateringsnämnden i uppdrag att genomföra projektet.

Bakgrund

Kommunfullmäktige godkände 2001 en framtidsbild för Kista–Kista Science City, ett samhälle med boende, näringsliv och skola i samverkan. Som ett led i genomförandet tog dåvarande gatu- och fastighetskontoret tillsammans med stadsbyggnadskontoret fram en strukturplan för norra Kista omfattande området kring Kista Gård samt företagsområdet i Kista.



Strukturplan för bebyggelse och gator

Målsättningen med strukturplanen var att förstärka integrationen mellan företags- och bostadsområdena i Kista och ge goda förutsättningar för såväl nya som befintliga företag i Kista att expandera i en dynamisk och attraktiv stadsmiljö. Strukturplanen redovisar i denna del av Kista en framtida utbyggnad av kontors- och bostadsbebyggelse om totalt ca 3000 bostadslägenheter och 300 000 m² lokaler. Kommunfullmäktige godkände strukturplanen 2003 och tog samtidigt inriktningsbeslut om utbyggnad av ett nytt gatunät vid Kista Gård.

För att skapa attraktiva gatumiljöer och stärka trafikkapaciteten i det befintliga gatunätet i företagsområdet togs 2004 beslut om att genomföra en ombyggnad av Kistavägen och Grönlandsgatan till en kostnad av 75 mnkr. 2006 tog kommunfullmäktige beslut om att genomföra utbyggnaden av det nya gatunätet vid Kista Gård till en kostnad om 450 mnkr.

De båda investeringsbesluten om totalt 525 mnkr utgör stadens enskilt största investeringar i genomförandet av strukturplanen.

Projekten är nu genomförda och gatorna tagna i drift. Kostnaden för det nya gatunätet vid Kista Gård uppgår till 395 mnkr och för ombyggnaden av Kistavägen och Grönlandsgatan till 65 mnkr. Kostnaden för de båda gatuprojekten uppgår således till totalt 460 mnkr, vilket understiger genomförandebesluten med 65 mnkr.



Utbyggnad av det nya gatunätet vid Kista Gård samt Kistavägen/Grönlandsgatan

Genomförandet av strukturplanen för Kista Science City har nu kommit en bra bit på väg. Staden förvärvade redan 2005 ett markområde utmed E4 av Sollentuna för ca 45 mnkr för att ha full rådighet över den framtida planeringen i området. Delar av det inköpta området nyttjas idag som markparkering med en årlig arrendeavgift på ca 4,5 mnkr motsvarande en avkastning på 10%.

De första fyra bostadskvarteren vid Kista Gård om ca 470 lägenheter står nu klara. och intilliggande stadsdelspark färdigställs under 2012 samtidigt som de gamla kulturbyggnaderna i parken byggs om för restaurang- och konferensverksamhet. Utbyggnaden av 170 radhus på Kistahöjden påbörjas samtidigt med JM:s och Borätts bostadsprojekt Kista Torn under 2012. Kista Torn omfattar ca 300 lägenheter i två byggnader om 18 respektive 30 våningar.

I företagsområdet har Kistamässan etablerats och ett nytt hotell uppförts – det 33 våningar och 120 m höga Victoria Hotel. Vidare har flera nya kontorshus uppförts åt Ericsson i företagsområdets centrala del inom fastigheterna Hekla och Isafjord och Atrium Ljungberg har påbörjat utbyggnaden av det sk NOD-projektet, som innehåller drygt 25 000 m² lokaler åt bl.a. Stockholms Universitet. Mellan bostads- och företagsområdena har köpcentrat Kista Galleria utvecklats till att bli ett av Stockholmsområdets mest framgångsrika köpcentra och bidragit till att stärka integrationen mellan företags- och bostadsområdena. Stadens investeringar i nya och befintliga gatu- och torgmiljöer har haft stor betydelse för den positiva utveckling som Kista nu genomgår. För genomförandet av visionen Kista Science City är det nu viktigt att staden fullföljer återstående ombyggnad av Torshamnsgatan i enlighet med strukturplanen för Kista Science City.

Ombyggnad av Torshamnsgatan – Förslag till genomförandebeslut

Ett attraktivt och väl fungerande gatusystem krävs för att Kista ska kunna behålla sin position som ett av de främsta klustren i världen inom informations- och kommunikationsteknologi (ICT). De båda genomförda gatuprojekten innebär en



Föreslagen utbyggnad av Torshamnsgatan



markant förstärkning av Kistas gatunät. Kistas strategiska läge invid E4 och E18 stärks ytterligare genom tillkomsten av nya E18 med trafikplatser vid Torshamnsgatan och Hanstavägen. Torshamnsgatan, som förbinder företagsområdet i Kista med Akalla, kommer att öka kraftigt i betydelse då gatan ansluts till E18. Kontoret anser det därför angeläget att Torshamnsgatan på sträckan mellan E18 och Vågögatan upprustas och byggs om till att bli en kapacitetsstark huvudgata med en likartad gatusektion som Kistavägen, dvs. en esplanad med dubbla körfält och längsparkering i båda riktningar och med dubbla trädrader planterade i mittremsan.

Totalkostnaden för gatuombyggnaden är beräknad till ca 75 mnkr i löpande priser av vilka staden kommer att stå för 69 mnkr och fastighetsbolaget Klöver AB för 6 mnkr. Kontoret har träffat en överenskommelse med fastighetsbolaget Klöver AB, som reglerar detta. Nuvärdeskalkyl för projektet redovisas i bilaga 1.

Budgetkonsekvenser	Ack						
Investering	t.o.m.						
Mnkr	2011	2012	2013	2014	2015	Senare	Totalt
Utgifter inkl. förvärv (-)	0,0	-8,7	-37,8	-23,3	-5,2	0,0	-75,0
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,0	0,0	0,0	6,0	0,0	6,0
Nettoutgift (-) /-inkomst	0,0	-8,7	-37,8	-23,3	0,8	0,0	-68,9
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

Stadens utgifter/inkomster för exploatering bedöms kunna finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget för år 2012. Behov av medel för åren därefter får beaktas i nämndens kommande budgetarbete.

Underhållsbehovet för den ombyggda delen av Torshamnsgatan bedöms under de närmaste åren minska samtidigt som den ökade gatubreddens innebär något ökade driftskostnader. Sammantaget bedöms de framtida drifts- och underhållskostnaderna bli oförändrade på den aktuella sträckan av Torshamnsgatan. Kapitalkostnaderna för exploateringsnämnden beräknas uppgå till ca 3,9 mnkr det första året och minskar därefter något genom avskrivningar.

Kontoret planerar för en entreprenadupphandling under 2013 för att gatuombyggnaden skall bli klar våren 2015. I projektorganisationen för gatuombyggnaden kommer kontorets projektledare för huvudprojektet, projektering och anläggning samt inhyrda projekteringsledare, projektörer och bygglidare att ingå.



Kontoret bedömer att de risker och osäkerhetsfaktorer som påverkar projektutfallet är ordinära. Projektet kommer att innebära att flera ledningar i gatan måste flyttas men den största osäkerhetsfaktorn utgör utfallet av den kommande entreprenadupphandlingen av projektet.

Upprustning av återstående del av Torshamnsgatan mellan Vågögatan och Borgarfjordsgatan görs lämpligen i samband med att tvärspårvägen till Kista byggs ut. Därmed uppfyller samtliga huvudgator den standardnivå som strukturplanen för Kista Science City anger.

Kontorets förslag

Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att exploateringsnämnden för sin del godkänner genomförandet av en ombyggnad av Torshamnsgatan mellan nya E18 och Vågögatan omfattande investeringsinkomster om 6 mnkr och investeringsutgifter om 75 mnkr samt föreslår att kommunfullmäktige godkänner genomförandet och ger exploateringsnämnden i uppdrag att genomföra projektet.

SLUT