

Utlåtande 2006: RIII (Dnr 302-4123/2005, 302-4370/2005)

Lägesredovisning avseende Lindhagen, nordvästra Kungsholmen

Ombyggnad av Lindhagensgatan

Lägesredovisning samt hemställan från marknämnden

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta följande

1. Genomförande av ombyggnad av Lindhagensgatan med investeringsutgifter om totalt 144 mnkr och investeringsinkomster med 40,6 mnkr godkänns.
2. Investeringsutgifterna och investeringsinkomsterna för år 2006 får rymmas inom marknämndens investeringsplan för 2006.
3. Investeringsutgifter och investeringsinkomster för efterföljande år får beaktas vid upprättande av kommande investeringsplaner.
4. Kapitalkostnaderna för marknämnden får beaktas i budgetarbetet för kommande år liksom driftkonsekvenser för trafiknämnden och Kungsholmens stadsdelsnämnd.
5. Lägesredovisningen för Nordvästra Kungsholmen läggs till handlingarna.
6. Protokollet i detta ärende förklaras omedelbart justerat.

Föredragande borgarrådet Leif Rönngren anför följande.

Bakgrund

Planeringen för och utbyggnaden av stadsutvecklingsområdet Nordvästra Kungsholmen pågår. Inom området planeras att byggas ca 4 500 bostäder, ca

185 000 kvm lokaler, ny stadsdelspark, strandpromenad och upprustning av Lindhagensgatan. Idag är Lindhagensgatans första etapp i huvudsak slutförd och etapp två påbörjas under hösten. De första 350 lägenheterna inom kv Flanören och Gångaren blir färdiga för inflyttning 2006. För närvarande uppgår antalet planerade lägenheter till totalt ca 4 500. Ekonomin för projektet skall enligt beslut i gatu- och fastighetsnämnden den 17 december 2002 vara balanserad med utgifter och inkomster bedömda till 1,5 mdkr vardera. Enligt kontorets bedömning idag ligger utgifter och inkomster på ca 1,675 mdkr. Lägesrapporten har underställts kommunfullmäktige för kännedom.

Kommunfullmäktige beslutade den 8 september 2003 att godkänna genomförande av utbyggnad av Lindhagensgatan med investeringsutgifter om 91 mnkr och med investeringsinkomster om 40 mnkr. På grund av tillkommande utgifter om 35 mnkr har marknämnden den 27 oktober 2005 fattat ett reviderat genomförandebeslut, som nu underställs kommunfullmäktige för godkännande.

Remisser

Ärendena är för synpunkter remitterade till stadsledningskontoret.

Stadsledningskontoret anser att lägesredovisningen visar att huvuddelen av delprojekten inom stadsutvecklingsområdet Nordvästra Kungsholmen fortskrider planenligt. Stadsledningskontoret delar uppfattningen att ombyggnaden av Lindhagensgatan är en av de nödvändiga infrastrukturåtgärder som erfordras för att genomföra exploateringen av Nordvästra Kungsholmen. Dessa åtgärder avses finansieras genom intäktsöverskott i andra delar av området. Stadsledningskontoret konstaterar att det finns en betydande osäkerhet huruvida det uppsatta målet om en balanserad ekonomi för exploateringsområdet kommer att nås. Det finns dock inget som talar för att resultatet skulle bli sämre än i andra innerstadsområden.

Osäkerheten beräknas minska efterhand när bättre underlag kan tas fram och avtal tecknas för sent liggande delprojekt. Vid kommande beslut om andra delprojekt förutsätts att marknämnden uppdaterar nuvärdeskalkylen för Nordvästra Kungsholmen och redovisar förutsättningarna för att nå det uppsatta målet om ett balanserat resultat för stadsutvecklingsområdet.

För ombyggnaden av Lindhagensgatan har gjorts en noggrann genomgång av utformning och standard samt beaktats fördyrande tekniska omständigheter. Det bör därför finnas anledning att ha större tilltro till den nu presenterade beräkningen av investeringsutgifter.

Stadsledningskontoret anser att exploateringen i Nordvästra Kungsholmen ligger i linje med stadens översiktsplan och ger ett bra tillskott av bostadsutbyggnaden. Kontoret tillstyrker därför att kommunfullmäktige beslutar att ombyggnaden av Lindhagensgatan får genomföras på sätt som framgår i detta ärende. Stadsledningskontoret förutsätter därvid att investeringsutgifterna och investeringsinkomsterna inryms i beslutad och kommande investeringsplaner för marknämnden och att drift- och kapitalkostnader kommer att inrymmas i berörda nämnders kommande budgetramar.

Mina synpunkter

Det är positivt att nu kunna presentera genomförandebeslutet för stadens del av detta spännande och stora projekt på nordvästra Kungsholmen. Beslutet möjliggör ytterligare 4 500 bostäder och 185 000 kvm lokaler, ny stadsdelspark, strandpromenad och upprustning av Lindhagensgatan. Upplåtelseformen på bostäderna är ca 60 % bostadsrätter och 40 % hyresrätter. Omkring 2 400 av de nya bostäderna ligger på mark som staden äger. För dessa är fördelningen hyresrätt/bostadsrätt 50/50. De första 350 lägenheterna inom kv Flanören och Gångaren blir färdiga för inflyttning 2006. Därefter förväntas de första lägenheterna i kv Kojan samt de i kv Glädjen färdigställas. Lägenheterna kommer att ingå i kommunfullmäktiges ambitiösa mål om att bygga 20 000 bostäder före utgången av 2006.

Den första etappen av utbyggnaden vid Lindhagensgatan, mellan Lindhagensplan och Kellgrensgatan, avslutas under 2006.

Under arbetet med etapp II (Kellgrensgatan i söder till Hornsbergsvägen i norr) har oförutsedda fördyringar uppstått. Det har hela tiden funnits en medvetenhet om att det förelegat en risk för att kostnaderna för markföroreningar och anpassningar till kringliggande bebyggelse, ledningar mm kan bli dyrare än planerat. Detta är nu fallet.

Orsaken till fördyringarna är dels att marken är betydligt mer förorenad än vad som tidigare kunnat förutses. Dessutom har det framkommit att Lindhagensgatan egentligen består av tre gator ovanpå varandra, tillkomna vid olika tidpunkter. Överbyggnaden, som utgörs av alla tre, är sammansatt av blocksten, tegel, grus, kross, morän och lera. För att gatans bärighet skall uppfylla gällande normer måste denna överbyggnad bytas ut. En ytterligare orsak till fördyring är den betydande nivåskillnaden mellan gatan och fastigheten Kristinebergs Slott 10 som kräver att en spontvägg uppförs i fastighetsgräns mellan gatan och fastigheten.

I detta ärende justeras utgifter och inkomster rörande Lindhagensgatan. Utgifterna och inkomsterna har med stöd av nya uppgifter fått en något annan fördelning i tiden. Dessutom har beloppen omräknats till löpande prisnivå. Beslutsunderlagets utgifter ökar från 126 till 144 mnkr och inkomsterna från 40 till 40,6 mnkr. Av detta har redan 61 mnkr lagts ned i projektet (t.o.m. 2004 ca 17 mnkr och under 2005 ca 44 mnkr).

En enig marknämnd har beslutat att, genom kontinuerliga ekonomiska rapporter från markkontoret, följa kostnadsutvecklingen i projektet.

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

Reservation anfördes av borgarråden *Kristina Axén Olin*, *Sten Nordin* och *Mikael Söderlund* (alla m) och *Lotta Edholm* (fp) enligt följande.

Vi föreslår kommunstyrelsen föreslå kommunfullmäktige besluta att

1. i huvudsak godkänna föredragande borgarråds förslag till beslut
2. staden beslutar uppvakta regeringen om de rigida regler som hindrar stadens fortsatta utveckling
3. därutöver anför följande.

Arbetet med att bygga de nya bostäderna på nordvästra Kungsholmen får inte stanna upp på grund av regeringens bullernormer. Vi måste göra allt vi kan för att utveckla Stockholm på stadens egna villkor. Då är det inte rimligt att som socialdemokraterna lägga sig platt för regler som är utformade av personer som uppenbarligen inte har tagit hänsyn till storstadens särskilda villkor. Därför måste Stockholms stad snabbt få till stånd en ändring av bullernormerna. Staden bör så snart som möjligt uppvakta regeringen i frågan och begära en ändring av de storstadsfientliga reglerna.

I väntan på det bör arbetet på nordvästra Kungsholmen och Lindhagensgatan fortsätta enligt de ursprungliga planerna.

Kommunstyrelsen delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår kommunfullmäktige besluta följande

1. Genomförande av ombyggnad av Lindhagensgatan med investeringsutgifter om totalt 144 mnkr och investeringsinkomster med 40,6 mnkr godkänns.
2. Investeringsutgifterna och investeringsinkomsterna för år 2006 får rymmas inom marknämndens investeringsplan för 2006.
3. Investeringsutgifter och investeringsinkomster för efterföljande år får beaktas vid upprättande av kommande investeringsplaner.

4. Kapitalkostnaderna för marknämnden får beaktas i budgetarbetet för kommande år liksom driftkonsekvenser för trafiknämnden och Kungsholmens stadsdelsnämnd.
5. Lägesredovisningen för Nordvästra Kungsholmen läggs till handlingarna.
6. Protokollet i detta ärende förklaras omedelbart justerat.

Stockholm den

På kommunstyrelsens vägnar:
ANNIKA BILLSTRÖM

Leif Rönngren

Anette Otteborn

ÄRENDET

Lägesredovisning avseende Lindhagensgatan, nordvästra Kungsholmen (dnr 302-4123/2005)

Marknämnden beslutade den 13 oktober 2006 i enlighet med eget förslag till beslut enligt följande.

Marknämnden beslutar

att i huvudsak bifalla kontorets förslag att marknämnden godkänner lägesredovisningen avseende Lindhagenområdet på nordvästra Kungsholmen samt överlämnar ärendet till kommunfullmäktige för kännedom.

att kontoret återkommer till nämnden med en samlad rapport om hur miljöpolicyens delar följs upp och samordnas i projekten

samt

att därutöver anföra följande:

Marknämnden anser att projektet, ett av stadens större stadsutvecklingsprojekt, framskrider på ett positivt sätt.

Reservation anfördes av *Sten Nordin* (m), *Berthold Gustavsson* (m), *Anna Wersäll* (m), *Ulf Fridebäck* (fp) och *Lennart Mikaelsson* (kd) samt tjänstgörande ersättaren *Marianne Ahlgren* (fp) till förmån för kontorets förslag.

Markkontorets tjänsteutlåtande, daterat den 22 september 2006, har i huvudsak följande lydelse.

Bakgrund

Planeringen för och utbyggnaden av Lindhagenområdet på nordvästra Kungsholmen pågår. Resultatet av planeringen har redovisats i program som godkänts av stadsbyggnads- och gatu- och fastighetsnämnderna 2001 och 2002 och ger möjlighet att under en 10-årsperiod bygga en ny stadsdel med bostäder och lokaler, en ny stadsdelspark samt att bygga om och rusta upp det befintliga gatunätet till erforderlig standard.

Gatu- och fastighetsnämnden beslutade 2002-12-17 att följande projektspecifika mål skall gälla för området:

- inom en 10-årsperiod bygga 3 100 nya bostäder, 350 000 m² lokaler, ny stadsdelspark, strandpromenad och rusta upp Lindhagensgatan
- skapa värdetät och långsiktigt hållbar stadsmiljö
- stadens investeringsekonomi skall vara balanserad
- byggandet skall tidsamordnas

- skapa en effektiv projektorganisation.

Kontoret bedömde stadens totala exploateringsekonomi balanserad med utgifter och inkomster på 1,5 miljarder kronor vardera. Osäkerheten i bedömningen var stor med tanke på att den gjordes i ett tidigt skede av planeringen. Genom att ekonomiskt se området som en helhet och aktivt arbeta för att skapa inkomster i exploateringen i form av tomträttsupplåtelse, markförsäljningar, gatumarkensättningar m m avsågs investeringarna rymmas i en balanserad totalbudget och på så sätt inte behöva skattefinansieras.

PLANERING OCH GENOMFÖRANDE

Delprojekten har sedan 2002 utvecklats och förändrats. Antalet lägenheter beräknades ursprungligen till ca 3 500 vilket sedan sjönk till ca 3 100 då beslut fattades att Stads- hagens IP inte skall bebyggas. För närvarande uppgår antalet planerade lägenheter till ca 4 500 och lokaldelen till 185 000 m², beroende främst på att en omprioritering hos byggherrarna har skett mot fler bostäder och färre lokaler.

Av de 4500 lgh är ca 60 % bostadsrätter och 40 % hyresrätter. Ca 2400 av de nya bostäderna ligger på mark som staden äger. För dessa är fördelningen hyresrätt/bostadsrätt 50% / 50%.

De första 350 lägenheterna inom kv Flanören och Gångaren blir färdiga för inflyttning 2006. Därefter förväntas de första lägenheterna i kv Kojan samt de i kv Glädjen färdigställas.

All mark avsedd för bebyggelse i stadens ägo är nu i princip markanvisad. Förhandlingar pågår med SL om fastigheterna Kristinebergs Slott 10 och 11 och med Locum om fastigheten Gångaren 12 och kvarteret Glaven vilka på sikt kan ge möjligheter till ytterligare anvisningar.

Då beslut fattades om målet för utbyggnaden av stadsdelen avsågs en stor del av intäkterna i projektet komma från fastighetsförsäljningar. JM har begärt att få del av fastigheten Lustgården 6 upplåten med tomträtt i stället för att köpa den, vilket gatu- och fastighetsnämnden accepterat.

Utbyggnad av den allmänna marken i stadsdelen, avseende gatunät, torg, parker och strandpromenad, genomförs successivt i samband med genomförandet av respektive detaljplan.

I stadsdelen bor för närvarande ca 7 000 personer. Då stadsdelen är fullt utbyggd förväntas drygt 17 000 människor bo där. Behovet av skolor och daghem planeras i samarbete med stadsdelsförvaltningen på Kungsholmen.

KORT REDOVISNING AV DELPROJEKTEN (SE KARTA BILAGA 1):

1. Lustgården 6

JM och SKB har markanvisning på totalt ca 400 lgh. Detaljplanen beräknas klar under 2006. Projektet är beroende av att miljöproblem med buller och partiklar kan lösas.

5. Kojan

JM, Riksbyggen, Einar Mattsson, Familjebostäder, Bo Trygg, och SBC har markanvisning på ca 1200 lgh. Nytt gatunät och ledningsnät byggs samt nytt torg och strandpromenad. Befintlig bergspark rustas upp. Detaljplanen är överklagad till regeringen pga miljöproblem, främst buller.

6. Lustgården 10

NCC bygger 23 000 m² kontor. Rivning av befintlig byggnad pågår. Gatunät och ledningsarbeten. Klart 2007.

7. Brovakten

Wallenstam har markanvisning på ca 250 lgh. Park anläggs närmast Essingeleden. Programsamråd under hösten 2005. Färdig detaljplan 2006. Byggstart 2007 och inflyttning 2009.

8. Hotell Kristineberg

Edicta bygger nytt hotell, lägenhetshotell och äventyrsbad. Detaljplan förväntas vinna laga kraft under hösten 2005. Lednings- och gatuarbeten samt anslutningar till befintlig parkmiljö. Byggstart våren 2006 och inflyttning hösten 2008.

9. Kristinebergs stadsdelspark

En sammanhängande park skapas mellan Drottningholmsvägen och Ulvsundasjön. För området upprättas två detaljplaner, Kristinebergs strandpark och Kristinebergs Slottspark. Planremiss och genomförandebeslut för strandparken redovisas i annat ärende vid detta nämndsammanträde, se "Kristinebergs stadsdelspark - planremiss och genomförandebeslut". Genomförande 2006-2008.

Slottsparkens tidplan anpassas till omgivande projekt.

10. Kristinebergshöjden

Trafikplatsen vid Kristineberg byggs om till en rondell byggs under Essingeleden. På den mark som frigörs byggs 250 lgh av NCC och Svenska Bostäder. Ev ny LM-skola mot parken. Mellan bostäderna och Essingeleden byggs en kombinerad tennis-, idrotts- och parkeringsanläggning som även ska fungera som bullerskärm. Ny lokalgata samt ledningsarbeten. Nya gång- och cykelvägar byggs. Byggstart 2007, inflyttning 2010.

11. SL:s bussgarage

Utredning pågår om möjligheterna att däcka över bussgaraget och placera bostäder och kontor ovanpå. Ca 1 000 lgh och 65 000 m² kontor skulle vara möjligt. Nya gator och torg anläggs.

12. Hornsberg 10 och 11

I stadens program 2001 föreslaget som kommersiella byggrätter. Försäljning av fastigheten pågår. Staden kommer att förorda att bostäder byggs. Gatu- och ledningsarbeten

17. Glädjen

Familjebostäder bygger 110 lgh. Byggstart hösten 2006 och inflyttning sommaren 2008. Gatu- och ledningsarbeten. Nya kolonilotter anläggs och befintlig strandpromenad rustas upp.

18. Gångaren 11 och 16

Skanska bygger 160 lgh och 40 000 m² kontor. Inflyttning i bostäderna hösten 2006.

20. Flanören

Riksbyggen och Veidekke bygger 200 lgh med inflyttning 2006. Gatuarbeten.

21. Snöflingan

Skanska bygger 340 lgh och hotell. Detaljplan är överklagad till regeringen. Planerad byggstart under 2006. Drottningholmsvägen däckas över. Lindhagensgatans ombyggnad till esplanad fortsätter på överdäckningen av Drottningholmsvägen. Anslutande gatuarbeten utanför detaljplaneområdet.

22. Lindhagensgatan

Ettap I; sträckan Lindhagensplan Kjellgrensgatan avses slutföras under 2006. Ettap II påbörjas under hösten 2005. Projektets ekonomi redovisas i annat ärende, se ”Lindhagensgatan – reviderat genomförandebeslut.”

23. Snöfrid

PEAB har markanvisning för att uppföra kontor och ca 60 lgh över Essingeleden.

24. GC-bro över Drottningholmsvägen

En bro ska förbinda Fredhällsparken och Kristinebergs slottspark. Programarbete har påbörjats.

25. Paradiset 28

PEAB och Wihlborgs omvandlar fd Skogaholmsbageriet till en butiksgalleria med en stor matvarubutik i bottenvåningen. Planarbete pågår, byggstart beräknas 2006.

26. Nordenflychtsvägen/Elersvägen

Upprustning av befintliga gator för ökad framkomlighet och säkerhet. Ledningsarbeten. Genomförandebeslut redovisas i annat ärende, se ”Nordenflychtsvägen – genomförandebeslut”. Genomförande 2007-2008.

TIDPLAN

Tabellen redovisar var, hur många och när lägenheter färdigställs.

Detaljplan	Antal lägenheter	Lägenheter färdigställs
1. Lustgården 6	400	2009
5. Kojan	1200	2008-2009
7. Brovakten	250	2009
10. Kristinebergshöjden	250	2010
11. SL:s bussgarage	1 000	2010-2011
12. Hornsberg 10	450	2009-2011
17. Glädjen	110	2008
18. Gångaren 11 och 16	160	2006-2007
20. Flanören	200	2006
21. Snöflingan	350	2008-2009
23. Snöfrid	60	2010
Gångaren (Locum)	470	2010-2011
Summa	4 900	

EKONOMI

Exploateringskalkyl

Kontoret har gjort en reviderad bedömning av marknämndens totala exploateringsekonomi för Lindhagenområdet. Kontoret har därvid beräknat kostnader och intäkter för alla bostads- och arbetsplatsprojekt där staden äger marken samt kostnader för gator och parker inom hela området. Dessa beräkningar tillsammans med aktuella tidplaner redovisas på sedvanligt sätt i projektkort vilka i sin tur ligger till grund för kontorets förslag till budget 2006 och inriktning 2007 och 2008.

Bedömningen av marknämndens totala exploateringskalkyl för nordvästra Kungsholmen redovisas projektvis i nedanstående tabell. I denna totala exploateringsekonomi inkluderas även hela kvarteret Gångaren för att upprustningen av Lindhagensgatan och S:t Göransgatan i sin helhet skall kunna ingå. De olika projektens läge och omfattning framgår av kartan i *bilaga 1*.

P r o j e k t		Utgifter	Inkomster
Nr	Namn	miljoner kr	miljoner kr
1	Lustgården 6	43	152
5	Kojan	424	327
6	Lustgården 10	9	193
7	Brovakten	21	30
8	Hotell Kristineberg	35	94

9	Kristinebergs stadsdelspark	68	0
10	Kristinebergshöjden	107	109
11	Kristinebergs Slott 10 och 11	13*	217
17	Glädjen	19	20
18 och 20	Kv Gångaren och Flanören	8	149
21	Snöflingan	307	283
22	Lindhagensgatan	123	40
23	Snöfrid	67	40
26	Nordenflychtsvägen	35	21
Utrymme för mindre ej kostnadsberäknade projekt, oförutsedda ej projektbundna kostnader och överheadkostnader (ca 30 %)		396	0
Summa		1675	1675

(* exkl. förvärvskostnader)

En överslagsbedömning av utgifterna utifrån sk nyckeltal från tidigare exploateringar pekar på högre kostnader. Detta visar på, att det finns osäkerhet i den ovan gjorda kostnadsberäkningen, beroende på osäkra mark-och grundförhållanden, eventuella marksaneringar, oförutsedda kostnader, samt om stadens upphandlingar sker i hög- eller lågkonjunktur.

Budgetsammanställning för Lindhagen, nordvästra Kungsholmen:

Beräknat utfall i MNs investeringsplan (mnkr)	Ack. t.o.m. 2004	2005	2006	2007	2008	2009	Senare	Totalt för projektet
Investeringsutgift, ca	-90	-84	-196	-301	-67	-361	-72	-1 171
Investeringsinkomst, ca	65	42	415	1	2	0	217	742
Nettoinvesteringsutgift	-25	-46	223	-301	-65	-361	145	-429

I budgetsammanställningen redovisas inte avgäldsunderlag från tomträttsupplåtelseerna, varför nettoinvesteringen blir negativ till skillnad från exploateringskalkylen.

Drift- och kapitalkostnader

Stadens kostnader för drift och underhåll av gator, belysning, trafiksignaler, trafikordningar vid ett fullt utbyggt område enligt programförslaget bedömas till ca 5,4

mnkr per år. Stadsdelsnämnden ansvarar för barmarksrenhållning, vinterväghållning och skötsel av grönytor och bedöms vid ett fullt utbyggt område få ökade kostnader på ca 5,4 mnkr per år. De första driftskostnaderna bedöms falla ut först efter år 2015.

Stadens kapitalkostnader bedöms öka med ca 28 mnkr/år vid fullt utbyggt område varav räntan utgör ca 15 mnkr/år.

Osäkerhetsanalys

Ovanstående redovisningar i antal lägenheter, tid och kostnad baseras i flera fall på tidiga beräkningar. Varefter projektet framskrider kommer alltmer av utgifterna att upparbetas och inkomster komma in till staden. För de delprojekt som ligger senare i tiden kommer bättre underlag tas fram för bedömningar samtidigt som intäkter och kostnader låses i avtal. Osäkerheten kommer därmed att minska. Kontoret har för avsikt att återkomma till nämnden med förnyade lägesrapporter avseende ekonomi mm.

Tidplanen och därmed utgifternas och inkomsternas utfall över tiden är i stora delar beroende på framtagandet av detaljplaner för bebyggelsen. Områdets komplexitet och risken för överklaganden medför i olika grad risk för försening av olika delprojekt. Detta är fallet exempelvis för kv *Kojan*, där vägverket överklagat detaljplanen främst med avseende på buller. Beroende på utfallet av överklagandena kan kv *Brovakten*, kv *Glädjen* och *Kristinebergshöjden* befaras bli försenade av samma orsak. För kv *Kojan* och *Kristinebergs strandpark* krävs vattendom. Även denna kan påverka genomförandet av projekten tidsmässigt.

Kristinebergshöjden med idrottshallar, bostäder och eventuell skola är beroende av att enighet nås med vägverket om *trafikplats Kristineberg*.

Med detta sammanhänger också rivningen av den nuvarande tennishallen vilken är en förutsättning för att *Kristinebergs strandpark* ska kunna byggas. Verksamheten i tennishallen behandlas i annat ärende.

För *SL:s bussgarage* och kv *Gångaren* pågår förhandlingar med SL och Locum. Förhandlingarnas tidsutdräkt och kostnader / intäkter i samband med dessa är mycket svår att bedöma.

I kv *Kojan* byggs strandpromenad och gata på utfyllnad i Ulvsundasjön. Tekniken är ovanlig varför kostnaden är svår att bedöma.

Gatukostnadsersättningar för Lindhagensgatan, Nordenflychtsvägen och Elersvägen är framräknad men bara i ett par fall avtalad.

ORGANISATION

Arbetet har organiserats inom befintlig linjeorganisation med personal från avdelning innerstad (projektledning), avdelning teknik och miljö (trafik, park och anläggning) samt från trafikkontoret (drift och belysning).

Det är ännu något oklart hur samarbetet med trafikkontoret bedrivs i genomförandet.

Konsulter har handlats upp för tekniskt stöd och utredning avseende bl.a. geoteknik och markföreningar, trafikfrågor, landskapsfrågor samt projektsamordning. Eventu-

ellt kommer ytterligare konsultinsatser att behövas när projektet kommer längre in i genomförandefasen.

Utöver kontorets egen personal sker nära samarbete med bl.a. trafikkontoret, stadsbyggnadskontoret, stadsdelsförvaltningen, vägverket och ledningsbolagen.

MILJÖ

Kontorets generella miljöpolicy anger att kontoret ska:

- minska användningen av ändliga resurser genom hushållning, återvinning och återanvändning
- bevara den biologiska mångfalden
- minska spridningen av ämnen som är skadliga för miljön
- skapa en god livsmiljö för boende och verksamma i Stockholm
- ständigt utveckla vårt miljöarbete

En omfattande miljökonsekvensbeskrivning för hela stadsutvecklingsområdet gjordes i samband med att program för nordvästra Kungsholmen upprättades. För respektive delprojekt kommer miljöfrågorna att ytterligare utredas och redovisas i miljökonsekvensbeskrivningar parallellt med det fortsatta planarbetet.

KOMMUNAL OCH KOMMERSIELL SERVICE

Kommunal service såsom daghem, skolor mm planeras i nära samarbete med Kungsholmens stadsdelsförvaltning. Bl a byggs två daghem om fyra avdelningar vardera i kv Kojan. Ny LM-skola har diskuterats i delprojekt Kristinebergshöjden.

Nya idrotts- och tennishallar samt parkering byggs mellan Essingeleden och bostäderna i Kristinebergshöjden. Tennishallarna ska ersätta den tennishall som ligger mitt i strandparken och som måste rivras när parken byggs.

PEAB och Wihlborgs bygger om fd Skogaholmsbageriet till butiksgalleria med en stor matvarubutik i bottenvåningen.

Kontoret har utrett möjligheterna för ytterligare kommersiell service i stadsdelen vilket pekar på att etableringslägen som Lindhagensgatan väster om Essingeleden, Hornsbergs Strand och Franzégatan sannolikt kommer att vara mest intressanta.

TILLGÄNGLIGHET

Projektet har höga ambitioner att bygga tillgängligt och söker med stöd i nationella och lokala regler avseende handikappanpassning samt i avtal med byggherrarna leva upp till dessa. Stadsdelen är i vissa fall starkt kuperad vilket i enstaka fall resulterat i att avsteg varit nödvändiga att göra. Berörda handikappråd ges möjlighet att tränga in i hur tillgängligheten avses realiseras i de olika delprojekten i Lindhagen.

Slutsatser och förslag till beslut

Projekt Lindhagen på nordvästra Kungsholmen fortskrider i huvudsak planenligt.

Under år 2006 färdigställs de första 350 lgh för inflyttning och Lindhagensgatan första etapp avslutas. Antalet planerade lägenheter inom projektet har ökat och andelen planerade lokaler minskat sedan lägesredovisningen 2002.

Projektets balanserade budget har ökat och bedöms nu omfatta inkomster och utgifter på ca 1,675 mdkr.

Flertalet delprojektet är fortfarande planeringsprojekt varför osäkerhet om antal lägenheter, tidplaner och intäkter/kostnad förekommer. Varefter projektet framskrider kommer alltmer av utgifterna att upparbetas och inkomster komma in till staden. För de delprojekt som ligger senare i tiden kommer bättre underlag tas fram för bedömningar samtidigt som intäkter och kostnader låses i avtal. Osäkerheten kommer därmed att minska. Kontoret har för avsikt att återkomma till nämnden med förnyade lägesrapporter avseende ekonomi mm.

Kontoret samarbetar väl med bl.a. trafikkontoret, stadsbyggnadskontoret, stadsdelsförvaltningen, vägverket och ledningsbolagen, handikappråd mm för att utveckla stadsdelen enligt program och beslut i gatu- och fastighets- samt stadsbyggnadsnämnd. Även med fastighetsägare i stadsdelen, företagarförening och andra intressenter förekommer gott samarbete.

Kontoret föreslår att marknämnden godkänner föreliggande lägesredovisning avseende Lindhagenområdet på nordvästra Kungsholmen. Samtidigt med detta ärende behandlas flera ärenden avseende stadsdelen som enligt stadens regler kräver beslut i kommunfullmäktige. Kontoret föreslår därför även att nämnden överlämnar ärendet till kommunfullmäktige för kännedom.

Ombyggnad av Lindhagensgatan (dnr 302-4370/2005)

Marknämnden beslutade den 27 oktober 2006 i enlighet med kontorets förslag enligt följande.

Marknämnden fattar reviderat genomförandebeslut omfattande investeringsutgifter totalt 126 mnkr i löpande prisnivå i enlighet med utlåtandet samt underställer beslutet kommunfullmäktige för godkännande.

Särskilt uttalande gjordes av *Leif Rönngren* (s), *Sten Nordin* (m), *Johanna Nilsson* (s), *Gunnar Sandell* (s), *Kajsa Stenfelt* (v), *Åsa Romson* (mp), *Berthold Gustavsson* (m) och *Ulf Fridebäck* (fp) samt tjänstgörande ersättarna *Kenneth Nilsson* (s), *Ornina Younan* (s), *Marianne Ahlgren* (fp), *Maurice Forslund* (kd) och *Jan Tigerström* (m) enligt följande.

Med tanke på de tidigare drastiskt ökade kostnaderna i projektet är det av stor vikt att nämnden även i fortsättningen får en kontinuerlig kostnadsredovisning av dessa.

Markkontorets tjänsteutlåtande, daterat den 5 oktober 2006, har i huvudsak följande lydelse.

Sammanfattning

Markkontoret föreslog i tjänsteutlåtande 2005-09-22 att totalt 126 Mnkr avsätts för ombyggnad av Lindhagensgatan. Utöver de 91 Mnkr som är avsatta för etapp I och II föreslogs ett tillskott på 35 Mnkr för marksanering, byte av överbyggnad i väggroppen och skyddsspont längs fastigheten Kristinebergs Slott 10 för etapp II. Finansieringen sker inom marknämndens budget och bedöms motsvaras av inkomster från andra delprojekt inom stadsutvecklingsprojekt nordvästra Kungsholmen.

Förslaget till reviderat genomförandebeslut återremitterades av marknämnden. Kontoret har efter återremissen undersökt möjligheterna att begränsa kostnaderna, men anser det svårt att skära i projektet och samtidigt fullfölja ambitionen att åstadkomma en huvudgata i innerstadsmiljö.

Fastigheten Kristinebergs Slott 10 ingår i pågående förhandlingar med SL. Resultet förhandlingarna i att staden blir ägare till fastigheten ska 10 mnkr av de begärda 35 mnkr belasta exploateringen av fastigheten. Blir staden inte ägare till fastigheten kommer gatubyggnadskostnad att tas ut av fastighetsägaren vilken även omfattar kostnaden för sponten.

Kontoret föreslår att marknämnden godkänner förslag till reviderad budget samt underställer beslutet kommunfullmäktiges godkännande.

Bakgrund

Nordvästra Kungsholmen genomgår en omfattande förnyelse. Ca 4500 nya lägenheter och 150 000 kvm kommersiella ytor skall byggas enligt godkänt Program för Nordvästra Kungsholmen under de närmaste 10 åren. En ingående redovisning av stadsutvecklingsprojektet finns i ärendet

”Lägesredovisning avseende Lindhagen, Nordvästra Kungsholmen”.

Ombyggnaden av Lindhagensgatan från genomfartsgata i ett industriområde till en attraktiv huvudgata i en ny stadsdel med bostäder och arbetsplatser påbörjades 2004. Lindhagensgatan löper som en 1,2 km lång, central axel genom hela stadsutvecklingsområdet och får efter ombyggnaden karaktären av esplanad, med trädplantering i mitten och längs nya gång- och cykelbanor. Gatan får ny belysning och en förnyelse av ledningsnätet genomförs. Gatan utformas med beaktande av god miljö, säkerhet och framkomlighet. Materialen är av normal standard.

Ett förslag till genomförandebeslut presenterades för gatu- och fastighetsnämnden 2001-05-29. Exploateringskalkylen låg på 95 mnkr, vilket motsvarar 100 mnkr i prisnivå hösten 2002. Förslaget återremitterades av nämnden med uppdraget att försöka minska stadens kostnader. Efter kompletterande studier blev kalkylen för byggande av Lindhagensgatan ca 80 mnkr (år 2002:s nivå). Uppräknat med index till förväntad

prisnivå 2007 blev investeringsutgifterna totalt ca 91 mnkr. Bidrag från fastighetsägare runt Lindhagensgatan beräknas uppgå till ca 40 mnkr.

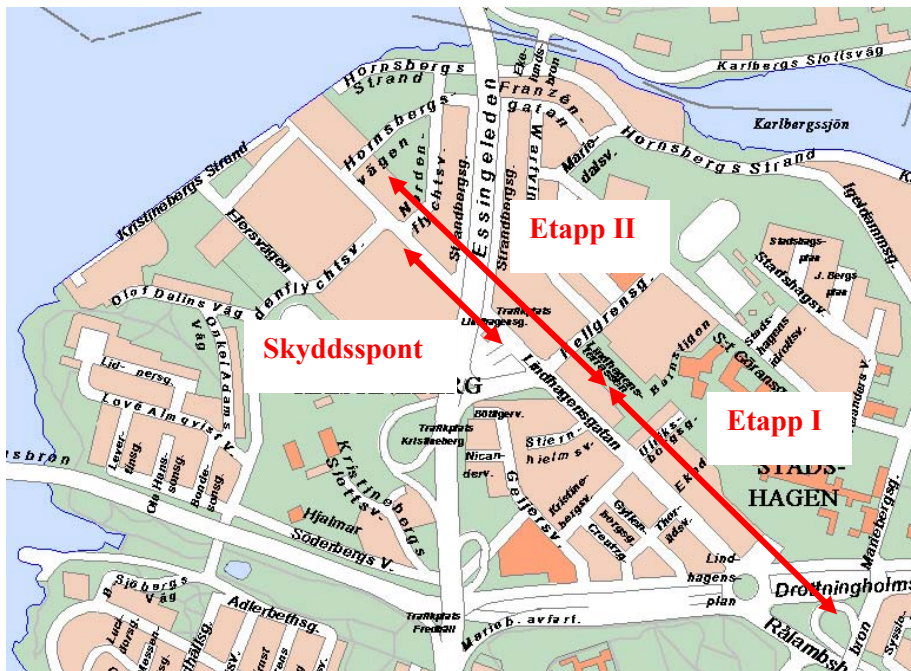
Ett förslag till reviderat genomförandebeslut omfattande en total kostnad om 126 mnkr som presenterades för marknämnden 2005-09-22 återremitterades till kontoret för komplettering.

Fördyringar i etapp II

Den första etappen av utbyggnaden, mellan Lindhagensplan och Kellgrensgatan, avslutas under 2006. Under arbetet med etapp II har oförutsedda fördyringar uppstått. Kontoret har i tidigare tjänsteutlåtanden påtalat risken med att kostnaderna för markföreningar och anpassningar till kringliggande bebyggelse, ledningar mm kan bli dyrare än planerat. Detta är nu fallet.

FÖRORENADE MASSOR

Etapp II sträcker sig från Kellgrensgatan i söder till Hornsbergsvägen i norr. Området har under lång tid utnyttjats för tung och förorenande industri. När markundersökningar gjorts inför upphandling av etapp II har uppdagats att marken är betydligt mer förorenad än man tidigare kunnat förutse. Tidiga provtagningar har påvisat att vissa delar av massorna är så förorenade att de inte kan återanvändas utan måste deponeras som miljöfarliga. Inför genomförandet har ytterligare provtagningar gjorts, vilket resulterat i att betydligt större mängder jord klassas som icke återanvändbara. Hanteringen av de förorenade massorna, vilken omfattar provtagningar, sortering, transporter, deponering mm resulterar i ökade kostnader för projektet.



GAMMAL ÖVERBYGGNAD

Lindhagensgatan har legat på nuvarande plats och utgjort en transportväg genom Hornsbergs industriområde under lång tid. Kontoret har i samband med ombyggnaden av gatan låtit utföra geotekniska undersökningar samt ett flertal provtagningar av materialet i den befintliga vägkroppen. I samband med detta har framkommit att Lindhagensgatan egentligen består av tre gator ovanpå varandra tillkomna vid olika tidpunkter. Överbyggnaden, som utgörs av alla tre, är sammansatt av blocksten, tegel, grus, kross, morän och lera. För att gatans bärlighet skall uppfylla gällande normer måste denna överbyggnad bytas ut.

Hanteringen av de förorenade massorna och utbyte av gatuöverbyggnaden beräknas totalt uppgå till ca 25 mnkr.

SPONT

Ettapp II sträcker sig längs fastigheten Kristinebergs Slott 10 som ägs av SL och är bebyggt med Hornsbergsgaraget för bussar. Nivåskillnaden mellan gatan och fastigheten Kristinebergs Slott 10 är betydande. För att kunna genomföra Lindhagensgatans ettapp II är det en förutsättning att en spontvägg uppförs i fastighetsgräns mellan gatan och fastigheten. Sponten blir ett stöd för de massor som vägkroppen i Lindhagensgatan utgör, så att dessa inte rasar in på fastigheten. Sponten möjliggör också att schaktning kan ske nära densamma på båda sidor utan rasrisk och att utbyggnaden av gatan och fastigheten kan ske rationellt. Det finns stora fördelar att vinna både för staden och för

fastighetsägaren om sponten byggs i samband med att Lindhagensgatan byggs ut. Skulle den inte byggas i detta sammanhang uppstår stora problem för både trafikanter och fastighetsägare. Gång- och cykelbanan kan inte nyttjas på den sida som vetter mot fastigheten Kristinebergs Slott 10 förrän fastigheten bebyggs. Ett provisorium måste uppföras som fastighetsägaren får riva den dag fastigheten ska bebyggas. I stället för att lägga kablar och ledningar i en färdigställd väggkropp måste upphängning av kablar och ledningar utföras. När fastigheten bebyggs måste fastighetsägaren själv uppföra spontväggen för att kunna genomföra husproduktionen. Detta kommer att bli en betydligt dyrare åtgärd eftersom Lindhagensgatan då är färdigställd och arbetsutrymmet begränsat. Kostnaden för sponten beräknas totalt till ca 10 mnkr.

Fastigheten Kristinebergs Slott 10 ingår i pågående förhandlingar med SL med avsikten att nå en bred uppgörelse mellan parterna. Resultatet förhandlingarna i att staden blir ägare till fastigheten ska kostnaden för sponten belasta exploateringen av fastigheten. Blir staden inte ägare till fastigheten kommer gatubyggnadskostnad att tas ut av fastighetsägaren vilken även omfattar kostnaden för sponten.

Både hanteringen av de förorenade massorna och kostnaden för sponten beräknas i 2005 års penningvärde.

BEGRÄNSNING AV KOSTNADER

Utförningen av Lindhagensgatan präglas av återhållsamhet vad avser materialval och utformning. Körbanebeläggningen samt cykelbanor är belagda med asfalt, gångbanor med betongplattor, kantsten är av granit enligt stadens standard för att hålla nere driftkostnaden. Smågatsten läggs på vissa ställen sparsamt längs fasader. Belysningen är av normalstandard. Kontoret anser inte att det finns någon ”överstandard” i projektet att skära ned på. Det enda som skiljer Lindhagensgatan från vilken ny stadsgata som helst är träden. Skulle man låta bli att plantera dem i etapp II kan en i sammanhanget mindre summa pengar sparas, vilket å andra sidan skulle innebära en omprojektering av gatan till en kostnad som överstiger denna summa. Etapp I är i stort sett färdigbyggd med trädgröpar, skelettjord mm vilket skulle medföra en ombyggnadskostnad av denna etapp för att gatan ska få ett enhetligt utseende. Att inte fullfölja ambitionen med gatans utbyggnad skulle bli svårt att förklara trafik- och ledningstekniskt samt estetiskt. Dessutom skulle det medföra ännu ej överblickbara kostnader för trafik och teknik.

Ekonomiska konsekvenser

Ett av de projektspecifika mål gatu- och fastighetsnämnden beslutat skall gälla för projektområdet Lindhagen på nordvästra Kungsholmen är att stadens investerings- och intäktsekonomi skall vara balanserad. Totalekonomin för exploateringen av nordvästra Kungsholmen omsluter ca 1,5 mrdkr. Kontoret föreslår därför att kostnaderna för de tillkommande arbetena finansieras av projektet. En samlad redovisning av projektets ekonomi finns i ärendet ”Lindhagen, Nordvästra Kungsholmen - lägesredovisning.”

Tidigare genomförandebeslut innebar att totalt 91 mnkr avsattes för projektet fördelat enligt följande:

Beräknat utfall i GFNs investeringsplan (mnkr)	Ack. t.o.m. 2002	2003	2004	2005	2006	2007	Senare	Totalt för projektet
Investeringsutgift, ca	-6	-6	-21	-20	-19	-19		-91
Investeringsinkomst, ca			8		2		30	40
Nettoinvesteringsutgift	-6	-6	-13	-20	-17	-19	30	-51

Kalkylen för Lindhagensgatan enligt förslaget ser ut på följande sätt:

Beräknat utfall i MNs investeringsplan (mnkr)	Ack. t.o.m. 2004	2005	2006	2007	2008	2009	Senare	Totalt för projektet
Investeringsutgift, ca	-17	-35	-40	-15	-10	-9		126
Investeringsinkomst, ca			8		2		30	40
Nettoinvesteringsutgift	-17	-35	-32	-15	-8	-9	30	-86

Drift- och underhållskostnaderna på den berörda sträckan bedöms bli oförändrade jämfört med tidigare genomförandebeslut.

Kapitalkostnaderna beräknas efter genomförandet till ca 6,5 mnkr/år, varav räntan utgör ca 4 mnkr.

Kontoret avser upprätta kassaflödesanalys i samband med att ärendet behandlas av kommunfullmäktige.

Markkontorets synpunkter

Kontoret anser att kostnaderna för att åtgärda de oförutsedda fördyringarna beroende på mer förorenad mark och mer komplicerade grundläggningsarbeten i etapp II, dvs totalt ca 35 mnkr, är rimliga. Marken måste saneras och överbyggnaden bytas ut i och med att grävningensarbetena påbörjas. Slås inte skyddssponten i inledningsskedet uppstår stora merkostnader för både staden och fastighetsägaren.

Det är dessutom angeläget att göra utbyggnadstiden av gatan så kort som möjligt. För näringslivet är ombyggnaden av Lindhagensgatan med de begränsningar i framkomlighet som den medför en olägenhet. Även ur tillgänglighets- och barnperspektiv är det angeläget att gatuetappen färdigställs så snart som möjligt så att gång och cykelbana på Lindhagensgatans västra sida kan färdigställas. Detta talar också för att arbetet med skyddssponten utförs i samband med gatuarbetena.

Efter återremiss från marknämnden har kontoret undersökt möjligheterna att hålla nere kostnaderna. Kontoret anser inte att det finns någon ”överstandard” i projektet. De marginella besparingar som skulle kunna göras genom att inte fullfölja den av

gatu- och fastighetsnämnden beslutade utformningen av gatan skulle motverkas helt av kostnader för omprojekteringar och ombyggnader.

Markkontorets förslag

Kontoret föreslår att totalt 126 mnkr avsätts för genomförande av Lindhagensgatan. Utöver de 91 mnkr som är godkända i genomförandebeslut 2003-02-18 föreslås 35 mnkr avsättas för projektet. Finansieringen sker inom marknämndens budget och bedöms motsvaras av inkomster från andra delprojekt inom stadsutvecklingsprojekt nordvästra Kungsholmen.

Resulterar förhandlingarna om Fastigheten Kristinebergs Slott 10 i att staden blir ägare till fastigheten ska 10 mnkr av de begärda 35 mnkr belasta exploateringen av fastigheten. Blir staden inte ägare till fastigheten kommer gatubyggnadskostnad att tas ut av fastighetsägaren vilken även omfattar kostnaden för sponten.

Kontoret föreslår att marknämnden godkänner förslag till reviderad budget samt underställer beslutet kommunfullmäktiges godkännande.

REMISSER

Ärendena ”Lägesredovisning avseende Lindhagen, nordvästra Kungsholmen” (dnr 302-4123/2005) samt ”Ombyggnad av Lindhagensgatan” (dnr 302-4370/2005) har för synpunkter remitterats till stadsledningskontoret.

Stadsledningskontorets tjänsteutlåtande, daterat den 9 mars 2006, har i huvudsak följande lydelse.

Bakgrund

Planeringen för och utbyggnaden av stadsutvecklingsområdet Nordvästra Kungsholmen pågår. Inom området planeras att byggas ca 4 500 bostäder, ca 185 000 kvm lokaler, ny stadsdelspark, strandpromenad och upprustning av Lindhagensgatan.

Kommunfullmäktige har 2003-09-08 beslutat godkänna genomförande av utbyggnad av Lindhagensgatan med investeringsutgifter om 91 mnkr och med investeringsinkomster om 40 mnkr. På grund av tillkommande utgifter om 35 mnkr har marknämnden 2005-10-27 fattat ett reviderat genomförandebeslut, som nu underställs kommunfullmäktige för godkännande.

Ärendet

I beslutsunderlaget till marknämnden (MN) beskriver markkontoret hur man försökt att begränsa utgifterna för Lindhagensgatans upprustning. Markkontoret anser att gatan inte får någon överstandard och att möjliga besparingar är så marginella att de helt skulle motverkas av tillkommande utgifter för omprojektering och ombyggnader.

Den första etappen, mellan Lindhagensgatan och Kellgrensgatan, ska avslutas under 2006. Under arbetet med etapp II har det uppstått oförutsedda fördyringar avseende hantering av förorenade massor, utbyte av gatans befintliga överbyggnad samt behov av spontning mot fastigheten Kristinebergs slott (SL-garaget).

Markkontoret anser att de oförutsedda fördyringarna är rimliga, att marken måste saneras och att överbyggnaden ska bytas ut när grävningsarbetena påbörjas. Enligt markkontoret skulle det uppstå stora merkostnader i exploateringen inom området ifall skyddssporten inte slås ned i samband med ombyggnaden av Lindhagensgatan.

Aktuellt planeringsläge för Nordvästra Kungsholmen framgår av en lägesredovisning som nu överlämnas till kommunfullmäktige för kännedom (dnr 302-4123/2005). I lägesredovisningen beskrivs tidplan för de olika delprojekten samt ges en samlad bild av ekonomi, organisation, miljö m.m.

Ärendets beredning

Marknämnden har den 27 oktober 2005 för sin del godkänt att investeringsutgifter om totalt 126 mnkr avsätts för ombyggnad av Lindhagensgatan. Beslutet underställs nu kommunfullmäktige för godkännande. Marknämnden har vid samma nämndsammanträde godkänt lägesredovisning avseende Lindhagenområdet på Nordvästra Kungsholmen och överlämnat ärendet till kommunfullmäktige för kännedom.

Ärendena har remitterats till stadsledningskontoret. Inom stadsledningskontoret har ärendena beretts av ekonomiavdelningen i samråd med infrastrukturavdelningen.

Stadsledningskontorets synpunkter

Områdets förutsättningar

Lindhagensgatan är huvudstråket i stadsutvecklingsområdet Nordvästra Kungsholmen. En upprustning har bedömts vara nödvändig för att skapa en god bostads- och arbetsplatsmiljö i området. Eftersom gatans ombyggnad ska inrymmas i en balanserad ekonomi för exploateringen av hela Nordvästra Kungsholmen har stadsledningskontoret valt att studera ärendet om reviderat genomförandebeslut med ett vidare perspektiv än bara gällande ombyggnaden av Lindhagensgatan.

Beslutsunderlag

Utvecklingen av Nordvästra Kungsholmen har redovisats i gatu- och fastighetsnämnden (GFN) och MN ett flertal gånger, bl.a. i plansammanhang. GFN beslutade 2002-12-17 godkänna mål och principer för en balanserad total exploateringsekonomi för området, vilket kan betecknas som ett inriktningsbeslut även om ärendet och beslutet inte formulerades så. Stadsledningskontoret anser att beslutsunderlaget i stort följde kraven i då gällande anvisningar för utformning av inriktningsbeslut men att det bl.a. saknades redovisning av driftkonsekvenser.

För de olika delprojekten fattas separata genomförandebeslut och i vissa fall har nämnden dessutom fattat delgenomförandebeslut för förberedande arbeten. Genomförandebeslut för ombyggnaden av Lindhagensgatan beslutades av GFN 2003-02-18 och beslutet godkändes av kommunfullmäktige 2003-09-08. Beslutsunderlaget följde i allt väsentligt stadens då gällande regler för utformning av genomförandebeslut.

I det nu aktuella ärendet om reviderat genomförandebeslut för Lindhagensgatan ligger fokus på förväntade fördyringar. Inför kommunfullmäktiges behandling har markkontoret i samråd med stadsledningskontoret kompletterat ärendet med kassaflödesbaserad nuvärdeskalkyl (se nedan) för exploateringen av Nordvästra Kungsholmen. Sådana kalkyler bör fortsättningsvis ingå redan i nämndens beslutsunderlag.

Risker och osäkerhetsfaktorer

I lägesredovisningen för Nordvästra Kungsholmen finns en osäkerhetsanalys som påvisar risker och osäkerhetsmoment för flera delar av exploateringsområdet. Nedan har angetts några exempel där osäkerheten kan påverka det ekonomiska utfallet och medföra risker för att det inte uppnås en balanserad ekonomi för hela exploateringsområdet.

Flera delprojekt har osäkerhet i **tidplanen** på grund av överklagad detaljplan och i ett par delprojekt kan tidplanen påverkas av krav på vattendom. För Kristinebergshöjden är genomförandet beroende av att enighet nås med vägverket om trafikplats Kristineberg, vilket i sin tur påverkar rivningen av tennishallen i Kristinebergs strandpark.

Det finns även osäkerhet i **tekniska förutsättningar** och ekonomin kan vara svåra att bedöma för strandpromenad och gata som ska byggas på utfyllnad i Ulvsundasjön, vilket uppges vara en ovanlig teknik.

Oklarheter i de **ekonomiska förutsättningarna** finns av flera skäl. För SL:s bussgarage (delprojektet Kristinebergs slott) och kv. Gångaren pågår förhandlingar med SL och Locum. I dessa delprojekt finns förväntningar på betydande nettoinkomster av exploateringen. På grund av osäkerheten nämnda delprojekt finns det även en osäkerhet om förutsättningarna för att nå ett balanserat resultat för hela Nordvästra Kungsholmen.

Härutöver finns osäkerhet om konsekvenser av pågående rättstvist om stadens avgäldssättning (Staden har en lägre avgäldsnivå för hyresrätter som trappvis uppnås efter 10 år). Tillämpningen med olika principer för hyresrätter och bostadsrätter har överklagats och är föremål för rättslig prövning. De ekonomiska kalkylerna för Nordvästra Kungsholmen har försiktigtvis grundats på en låg avgäldsnivå och trappvis uppräknat av avgäldsintäkterna för hyresrätter. Det finns även risker för ökade utgifter som följd av överhettad byggkonjunktur. Markkontoret har därför lagt in en reserv för att täcka sådana risker.

Ekonomiskt resultat

Stadsledningskontoret har i samråd med markkontoret justerat utgifter och inkomster i ärendet om Lindhagensgatan. Utgifterna och inkomsterna har med stöd av nya uppgifter fått en något annan fördelning i tiden. Dessutom har beloppen omräknats till löpande prisnivå. Beslutsunderlagets utgifter ökar från 126 till 144 mnkr och inkomsterna från 40 till 40,6 mnkr. Härav har t.o.m. 2004 nedlagts utgifter om ca 17 mnkr och under 2005 med ca 44 mnkr.

Av ärendet framgår ej vilka belopp som finns avsatta i nämndens verksamhetsplan för 2006 och vad som inryms i kommunfullmäktiges planeringsnivåer för marknämnden 2007 och 2008. Nämnden förutsätts vidta erforderliga åtgärder så att utgifterna inryms i givna planeringsnivåer.

Enligt stadens nya regler för styrning och uppföljning av investeringar ska beslutsunderlagen för investeringar fortsättningsvis kompletteras med tydligare kostnads-/intäktsanalyser som bl.a. redovisar investeringarnas nettonuvärde. I samråd med stadsledningskontoret har markkontoret tagit fram en sådan kalkyl för hela exploateringsområdet (se bilaga). Bostadsbyggandet har antagits ske i en jämn takt med en lika fördelning på hyresrätter och bostadsrätter på mark som staden äger.

Nettonuvärdet av utgifter/inkomster (inklusive tomträttsavgälder och driftkonsekvenser) fr.o.m. 2005 beräknas i totalkalkylen uppgå till - 434 mnkr. Det framräknade nettonuvärdet motsvarar ca -71 tkr per ekvivalent lägenhet. Om intäkterna från dessa hyresrättslägenheter istället skulle beräknas på samma sätt som bostadsrätter (med högre avgäld och utan trappa) blir nuvärdet för hela området betydligt bättre = ca - 148 mnkr, motsvarande ca - 24 tkr per ekvivalent lägenhet.

I nuvärdesberäkningen ingår bara beräknade betalningsströmmar fr.o.m. 2005. Om man även beaktar tidigare utgifter och inkomster (bl.a. försäljningsinkomster för Lustgården 10) om netto + 160 mnkr minskar underskottet för Nordvästra Kungsholmen. Enligt markkontoret är det dessutom osäkert om man behöver utnyttja hela det belopp om 396 mnkr som avsatts i lägesredovisningen "Utrymme för mindre ej kostnadsberäknade projekt, oförutsedda ej projektbundna kostnader och overheadkostnader (ca 30 %)".

Samtidigt måste man beakta osäkerheten i ekonomiskt resultat för flera delprojekt – särskilt de som beräknas ge betydande överskott, såsom Kristinebergs slott och kv. Gångaren. Stadsledningskontoret bedömer därför att mycket talar för att det kommer att bli svårt att uppnå ett balanserat ekonomiskt resultat för Nordvästra Kungsholmen. Bland förklaringar till denna utveckling kan bl.a. nämnas att projektet enligt MN:s beslut kommit att innehålla lägre andel markförsäljning och ökad andel tomt-rättsupplåtelser samt att kommersiella verksamheter av marknadsskäl minskat i förhållande till bostäder.

Ett kompletterande nyckeltal är exploateringsutgifter per ekvivalent lägenhet och för Nordvästra Kungsholmen beräknas detta värde till ca 413 tkr (i löpande prisnivå). Enligt uppgift brukar detta värde ligga mellan 400 och 500 tkr i innerstaden.

Projektet ger i början en positiv påverkan på stadens löpande ekonomi. Åren 2006-2008 samt 2011-2014 infaller reavinster om totalt ca 600 mnkr genom markförsäljningar. Fr.o.m. 2013 är driftnettot negativt på grund av tillkommande kapitalkostnader. Driftkonsekvenserna av exploateringen är förhållandevis små i början eftersom gatunätet då inte ökar och ombyggnaden av Lindhagensgatan beräknas t.o.m. innebära minskade underhållskostnader under de första åren.

Samlad bedömning

Lägesredovisningen visar att huvuddelen av delprojekten inom stadsutvecklingsområdet Nordvästra Kungsholmen fortskrider planenligt. Stadsledningskontoret delar uppfattningen att ombyggnaden av Lindhagensgatan är en av de nödvändiga infrastrukturåtgärder som erfordras för att genomföra exploateringen av Nordvästra Kungsholmen. Dessa åtgärder avses finansieras genom intäktsöverskott i andra delar av området. Stadsledningskontoret konstaterar att det finns en betydande osäkerhet om man kommer att nå det uppsatta målet om en balanserad ekonomi för exploateringsområdet. Det finns dock inget som talar för att resultatet skulle bli sämre än i andra innerstadsområden.

Osäkerheten beräknas minska efterhand när bättre underlag kan tas fram och avtal tecknas för sent liggande delprojekt. Vid kommande beslut om andra delprojekt förutsätts att MN uppdaterar nuvärdeskalkylen för Nordvästra Kungsholmen och redovisar förutsättningarna för att nå det uppsatta målet om ett balanserat resultat för stadsutvecklingsområdet.

För ombyggnaden av Lindhagensgatan har gjorts en noggrann genomgång av utformning och standard samt beaktats fördyrande tekniska omständigheter. Det bör därför finnas anledning att ha större tilltro till den nu presenterade beräkningen av investeringsutgifter.

Stadsledningskontoret anser att exploateringen i Nordvästra Kungsholmen ligger i linje med stadens översiktsplan och ger ett bra tillskott i bostadsutbyggnaden. Kontoret tillstyrker därför att kommunfullmäktige beslutar att ombyggnaden av Lindhagensgatan får genomföras på sätt som framgår i detta ärende. Stadsledningskontoret förutsätter därvid att investeringsutgifterna och investeringsinkomsterna inryms i beslutad och kommande investeringsplaner för MN och att drift- och kapitalkostnader kommer att inrymmas i berörda nämnders kommande budgetramar.

Bilaga

Investeringskalkyl (med nuvärde) där ombyggnaden av Lindhagensgatan, kopplats till exploateringsekonomin för hela projektet NV Kungsholmen.