

Utlåtande 2006:98 RIII (Dnr 302-4124/2005)

**Kristinebergs strandpark på Nordvästra Kungsholmen,  
genomförandebeslut  
Hemställan från marknämnden**

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta följande

1. Genomförande av Kristinebergs strandpark med investeringsutgifter om totalt 82 mnkr och investeringsinkomster med 5,6 mnkr godkänns.
2. Investeringsutgifterna 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. Kapitalkostnader för marknämnden får beaktas i budgetarbetet för kommande år liksom driftkonsekvenser för trafiknämnden och Kungsholmens stadsdelsnämnd.

**Föredragande borgarrådet Leif Rönngren** anför följande.

*Bakgrund*

Inom stadsutvecklingsområdet Nordvästra Kungsholmen planeras byggas ca 4 500 bostäder och ca 185 000 kvm lokaler. I omdaningen av området ingår även upprustning av gatunätet samt anläggande av strandpromenad och en ny stadsdelspark. Parken har bedömts vara en förutsättning för att kunna genomföra den höga och täta bebyggelsen.

Marknämnden har den 13 oktober 2005 fattat genomförandebeslut om parken och detta beslut underställs nu kommunfullmäktige för godkännande. Nämnden har i detta sammanhang beslutat att befintlig tennishall får stå kvar

som en temporär lösning. Beslutet om tennishallen har överklagats men inte genomförandebeslutet om parken.

Aktuellt planeringsläge för Nordvästra Kungsholmen framgår av en lägesredovisning som i särskild ordning överlämnats till kommunfullmäktige för kännedom 24 april 2006. I lägesredovisningen beskrivs tidplan för de olika delprojekten samt ges en samlad bild av ekonomi, organisation, miljö m.m.

Efter genomförande av en formgivningstävling har framtagits ett förslag till ändrad detaljplan för Kristinebergs strandpark inom fastigheten Tennisbollen 1 m.m. Planen beräknas godkännas/antas i stadsbyggnadsnämnden före sommaren 2006. Genomförande av parken planeras ske 2006-2008.

I ärendet beskrivs hur parken avses utformas, inklusive upprustning av bollplan och omdaning av kajen mot Ulvsundasjön med trappa ner till vattnet, en brygga med pergola och paviljonger för exempelvis café och parkverksamhet. Projektet har förankrats med berörda förvaltningar.

Genomförandet av parken kräver samordning med omgivande anläggningsarbeten. Åtgärder för framkomlighet och trafiksäkerhet i närliggande gator respektive flyttning av pumpstation och byggande av trafikdagvattenmagasin redovisas i separata ärenden.

De totala investeringsutgifterna har justerats uppåt med 6 mnkr som beror på provisorier m.m. avseende det område där tennishallen står samt tillägg för att projektet föreslås delfinansiera den parkbyggnad som ska fungera som träffpunkt för barn och ungdomar i området. Även driftkalkylen har justerats något med detaljprojekterade handlingar som underlag.

Nettonuvärdet av exploateringsområdets utgifter/inkomster fr.o.m. 2005 beräknas totalkalkylen uppvisa ett underskott om 434 mnkr. Det framräknade nettonuvärdet motsvarar ett underskott om ca 71 tkr per ekvivalent lägenhet. Utöver nuvärdet bör beaktas nettoinkomster om 160 mnkr som inföll före år 2005. Därtill kommer att beräknat utrymme för mindre delprojekt m.m. om 396 mnkr kanske inte helt behöver utnyttjas.

#### *Remisser*

Ärendet är för synpunkter remitterat till stadsledningskontoret.

*Stadsledningskontoret* konstaterar att det finns en betydande osäkerhet om staden kommer att nå det uppsatta målet om en balanserad ekonomi för exploateringsområdet. Osäkerheten beräknas minska efterhand när bättre underlag kan tas fram och avtal tecknas för sent liggande delprojekt. Nyckeltalet exploateringsutgifter per ekvivalent lägenhet beräknas till 413 tkr, vilket ligger i nivå med andra exploateringsområden i innerstaden.

Stadsledningskontoret anser att exploateringen i Nordvästra Kungsholmen ger ett bra tillskott i bostadsutbyggnaden. Eftersom Kristinebergs strandpark är en viktig förutsättning för planerad exploatering tillstyrker stadsledningskontoret att kommunfullmäktige beslutar att anläggandet av strandparken får genomföras på sätt som framgår i marknämndens framställan.

#### *Mina synpunkter*

Det var 50 år sedan en ny park anlades på Kungsholmen. Det är positivt att nu kunna presentera genomförandebeslutet för Kristinebergs strandpark, den park som ska utgöra hela stadsdelen Nordvästra Kungsholmens rekreativa resurs. I och med detta beslut ges förutsättningar att på bästa tänkbara sätt utforma en ändamålsenlig och attraktiv park i anslutning till vatten. För Kungsholmen och dess invånare kommer denna spännande park att vara en källa till glädje, rekreation, lek och idrott i en trygg, tillgänglig och säker parkmiljö.

Kristinebergs nya strandpark kommer, tillsammans med Rålambshovs- och Fredhällsparkerna, att fullborda och utgöra Kungsholmens inre grönstruktur.

Parken gestaltas med två sidor, västra delen utformas som en friare naturpark med flerskiktad vegetation och en äventyrsstig och i den norra avslutas parken med kajen som byggs om till strandpromenad och på en sträcka ersätts med en trappa ner till vattnet. Trädrummen utmed Elersvägen avslutas mot Ulvsundasjön med en brygga där en pergola som med ett lätt tak skapar klimatskydd och ram för två paviljonger som kan hysa restaurang, kafé, växthus och/eller galleri.

Idrottsaktiviteter kommer även fortsättningsvis att ha en framträdande roll i området. En viss omfördelning av ytor för idrott är tänkta. Marknämnden beslutade den 13 oktober 2006, när genomförandebeslut för Kristinebergs strandpark togs, att befintlig tennishall får stå kvar som en temporär lösning. Beslutet om tennishallen, men inte genomförandebeslutet om parken, i marknämnden har överklagats och ärendet behandlas i länsstyrelsen. Det är viktigt att skynda på detaljplanarbetet för nya hallen och därmed säkerställa en rivning av gamla tennishallen och färdigställande av Kristinebergsparken. Tennishallen får stå kvar som temporär lösning tills dess att ersättningshall är byggd. Om den nya hallen av någon anledning inte kommer till stånd skall Kristinebergs strandpark ändå färdigställas och tennishallen snarast möjligt beredas plats i annat läge. För att få en så väl fungerande park som möjligt under den period hallen står kvar bör den obebyggda delen av arrendeområdet ingå i parken. Parkering för tennishallen kan klaras på Elersvägen.

Parken utformas som en trygg parkmiljö med belysning och tillgängliga sittplatser. Övergripande gångvägnät samt entréer till parken ska göras tillgängliga för alla parkens besökare.

I ärendet om strandparken liksom i lägesredovisningen för Nordvästra Kungsholmen finns en osäkerhetsanalys som påvisar risker och osäkerhetsmoment för flera delar av exploateringsområdet. Detta beror på osäkerhet i tidplanen på grund av överklagad detaljplan och i ett par delprojekt kan tidplanen påverkas av krav på vattendom. Det finns även vissa oklarheter i de ekonomiska förutsättningarna 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. Härutöver finns osäkerhet om konsekvenser av pågående rättstvist om stadens avgäldssättning. De ekonomiska kalkylerna för Nordvästra Kungsholmen har försiktigtvis grundats på en låg avgäldsnivå och trappvis uppräknig av avgäldsintäkterna för hyresrätter. Det finns även risker för ökade utgifter som följd av överhettad byggkonjunktur.

Totalt anser jag att exploateringen i Nordvästra Kungsholmen ger ett bra tillskott i stadens bostadsutbyggnad och Kristinebergs strandpark är en mycket viktig del av detta.

**Borgarrådsberedningen** tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

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

Kristinebergs strandpark är en integrerad del av de nya bostadsområdena på nordvästra Kungsholmen och det är en förutsättning för en bra boendemiljö att tillgången till bra utemiljöer finns i närområdet. Det är inte acceptabelt, särskilt inte med tanke på de barn som flyttar in, att parken inte färdigställs förrän flera år efter inflyttningen till bostäderna börjat. Tennisverksamheten kan erbjudas tider i andra anläggningar i närheten tills den nya tennishallen står klar.

**Kommunstyrelsen** delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår kommunfullmäktige besluta följande

1. Genomförande av Kristinebergs strandpark med investeringsutgifter om totalt 82 mnkr och investeringsinkomster med 5,6 mnkr godkänns.
2. Investeringsutgifterna 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. Kapitalkostnader för marknämnden får beaktas i budgetarbetet för kommande år liksom driftkonsekvenser för trafiknämnden och Kungsholmens stadsdelsnämnd.

Stockholm den 26 april 2006

På kommunstyrelsens vägnar:  
KRISTINA AXÉN OLIN

Leif Rönngren

*Anette Otteborn*

**Reservation** anfördes av *Christopher Ödmann* (mp) enligt följande.

Jag föreslår kommunstyrelsen föreslå kommunfullmäktige besluta att

1. i huvudsak bifalla borgarrådets förslag
2. uppdra till marknämnden att färdigställa hela parken i samband med bostadsutbyggnaden på nordvästra Kungsholmen
3. därutöver anföra följande.

Kristinebergs strandpark är en integrerad del av de nya bostadsområdena på nordvästra Kungsholmen och det är en förutsättning för en bra boendemiljö att tillgången till bra utemiljöer finns i närområdet. Det är inte acceptabelt, särskilt inte med tanke på de barn som flyttar in, att parken inte färdigställs förrän flera år efter inflyttningen till bostäderna börjat. Tennisverksamheten kan erbjudas tider i andra anläggningar i närheten tills den nya tennishallen står klar.

## ÄRENDET

Inom stadsutvecklingsområdet Nordvästra Kungsholmen planeras byggas ca 4 500 bostäder och ca 185 000 kvm lokaler. I omdaning av området ingår även upprustning av gatunätet samt anläggande av strandpromenad och en ny stadsdelspark. Parken har bedömts vara en förutsättning för att kunna genomföra den höga och täta bebyggelsen.

Marknämnden har den 13 oktober 2005 fattat genomförandebeslut om parken och detta beslut underställs nu kommunfullmäktige för godkännande. Nämnden har i detta sammanhang beslutat att befintlig tennishall får stå kvar som en temporär lösning. Beslutet om tennishallen har överklagats men inte genomförandebeslutet om parken.

Genomförandet av parken kräver samordning med omgivande anläggningsarbeten. Åtgärder för framkomlighet och trafiksäkerhet i närliggande gator respektive flyttning av pumpstation och byggande av trafikdagvattenmagasin redovisas i separata ärenden.

De totala investeringsutgifterna har justerats uppåt med 6 mnkr som beror på provisorier m.m. avseende det område där tennishallen står, samt tillägg för att projektet föreslås delfinansiera den parkbyggnad som ska fungera som träffpunkt för barn och ungdomar i området. Även driftskalkylen har justerats något med detaljprojekterade handlingar som underlag.

Nettonuvärdet av exploateringsområdets utgifter/inkomster fr.o.m. 2005 beräknas totalkalkylen uppvisa ett underskott om 434 mnkr. Det framräknade nettonuvärdet motsvarar ett underskott om ca 71 tkr per ekvivalent lägenhet. Utöver nuvärdet bör beaktas nettoinkomster om 160 mnkr som inföll före år 2005. Därtill kommer att beräknat utrymme för mindre delprojekt m.m. om 396 mnkr kanske inte helt behöver utnyttjas.

**Marknämnden** beslutade den 13 oktober 2005 att i huvudsak godkänna kontorets förslag till beslut,

att ärendet konsekvensändras i enlighet med marknämndens beslut i ärende 22, Verksamheten i Stockholms Tennishall (Janne Lundqvisthallen) Skrivelse från Ann-Marie Strömberg

samt

att därutöver anföra följande:

Hallen får stå kvar som temporär lösning. Samtidigt måste parkbehovet för omkringliggande befintlig och tillkommande bostadsbebyggelse uppfyllas.

Det är viktigt att skynda på detaljplanarbetet för nya hallen och därmed säkerställa en rivning av gamla tennishallen och färdigställande av Kristinebergsparken. Om den nya hallen av någon anledning inte kommer till

stånd skall Kristinebergs strandpark ändå färdigställas och tennishallen snarast möjligt beredas plats i annat läge. För att få en så väl fungerande park som möjligt under den period hallen står kvar bör den obebyggda delen av arrendeområdet ingå i parken. Parkering för tennishallen kan klaras på Elersvägen

*Reservation* anfördes av *Åsa Romson* (mp) till förmån för eget förslag till beslut enligt följande.

att helt bifalla kontorets förslag till beslut

att anförda följande:

Kristinebergs strandpark är en integrerad del av det nya bostadsområdena på nordvästra Kungsholmen. Att Stockholm nu anlägger en fullvärdig stadspark visar på insikter om att boendemiljön handlar om samspel mellan bostadsutformning och uteomgivningen, arkitektur behövs både för husen och för livsrummet däremellan. Att skapa en park där goda livsbetingelser för ett rikt växt och djur/insektsliv är också viktigt för hela stadens ekosystem. Att den utformas för lek och mänsklig spontanitet ökar än mer parkens betydelse. Det är inte acceptabelt att parken inte färdigställs förrän flera år efter inflytten till bostäderna börjat. Tennishallen bör därför rivas i samband med att parken anläggs.

*Särskilt uttalande* gjordes av *Ann-Marie Strömberg* (v) enligt följande.

Till en god boendemiljö hör både bostäder, grönytor och anläggningar för idrott och rekreation. I den nu aktuella tennishallen drivs en omfattande och väl fungerande barn- och ungdomsverksamhet och även vuxna har möjlighet att spela tennis på motionärsnivå. Det är en verklig breddidrottshall.

Att riva hallen innan fullgod ersättningshall står klar att tas i bruk och använda provisoriska lösningar under en flerårsperiod innebär att en väl fungerande verksamhet slås sönder och går en osäker framtid till mötes. Det är lättare att riva ned än att bygga upp.

**Markkontorets** tjänsteutlåtande, daterat den 31 augusti 2005 har i huvudsak följande lydelse.

#### *Sammanfattning*

Kristinebergs strandpark byggs för att balansera den stadsmässiga tätheten i den nya bebyggelsen som skapas på Nordvästra Kungsholmen med ca 4500 nya lägenheter och ca 185 000 kvm kontor. Den kommer att utgöra hela stadsdelens rekreativa resurs och innehålla plats för lek och idrott i en trygg, tillgänglig och säker parkmiljö.

Via en formgivningstävling har ett förslag till utformning av den nya parken tagits fram, som väl uppfyller de mål som stadens förvaltningar har ställt upp gemensamt. Det vinnande förslaget har under våren 2005 vidareutvecklats till en systemhandling som utgör underlag för kostnadskalkyl, genomförandebeslut och upprättande av detaljplan.

Genomförandet samordnas med angränsande projekt: Lindhagensgatan, Nordenflychtsvägen, Elersvägen, flyttning av pumpstation och byggande av trafikdagvattenmagasin i Kristinebergs strandpark. De redovisas som separata ärenden till Marknämnden. Förslag till hantering av tennisverksamheten inom stadsdelen redovisas i ett separat tjänsteutlåtande som svar på Ann-Marie Strömbergs (v) skrivelse den 12 maj 2005.

För staden innebär genomförandet av projektet investeringsutgifter om ca 76 mnkr i löpande prisnivå. Utgifterna för projektet bedöms ligga inom ramen för en balanserad ekonomi för hela stadsutvecklingsområdet.



### ***Parken sedd från Ulvsundasjön***

#### *Bakgrund*

Nordvästra Kungsholmen står inför en omfattande förnyelse. Stadsbyggnadsnämnden godkände 2002-01-17 ett program för stadsutveckling som innebär ett tillskott med blandad bebyggelse på ca 4 500 nya lägenheter och ca 185 000kvm kontor.

Ca 5% eller drygt 1 000 lgh på nordvästra Kungsholmen ingår i ”20 000 bostäder-projektet” som ska på börjas under mandatperioden. Kvarteren Glädjen, Gångaren,



Lustgården och Kojan ingår alla helt eller delvis. Exploateringsgraden är hög i alla projekten, över 2,5. Allra högst är den i kv Lusten med 3,3, vilket kan jämföras med Hammarby Sjöstad med en exploateringsgrad på 1,5 eller Södra Station med 2,3. En förutsättning för att kunna bygga så högt och tätt är att de boende erbjuds högkvalitativa grönytor för lek och rekreation i sin närmiljö. Kontoret arbetar nu för att verkställa nämndbeslutet att via en formgivningstävling ge nuvarande och kommande Kungsholmsbor en ny stadsdelspark. Tävligen vanns av Sydväst arkitektur och Landskap.

Under våren 2005 har det vinnande parkförslaget vidareutvecklats och bearbetats. En systemhandling har tagit fram som utgör underlag för kostnads kalkyl och genomförandebeslut. Handlingarna har utarbetats i samarbete med Kungsholmens stadsdelsförvaltning, idrottsförvaltningen och stadsbyggnadskontoret.

Genomförandet avses ske samordnat med angränsande projekt: Lindhagensgatan, Nordenflychtsvägen, Elersvägen, flyttning av pumpstation och byggande av trafikdagvattenmagasin i Kristinebergs strandpark. De redovisas som separata ärenden till Marknämnden. Förslag till hantering av tennisverksamheten inom stadsdelen redovisas i ett separat tjänsteutlåtande som svar på Ann-Marie Strömbergs skrivelse den 12 maj 2005.

Systemhandlingen utgör underlag till detaljplan och stadsbyggnadskontoret har på remiss översänt förslag till ändrad detaljplan för Kristinebergs strandpark inom fastigheten Tennisbollen 1 mm. Remissen ska besvaras senast den 14 oktober 2005.

#### *Tidigare beslut*

Beslut i Stadsbyggnadsnämnden:

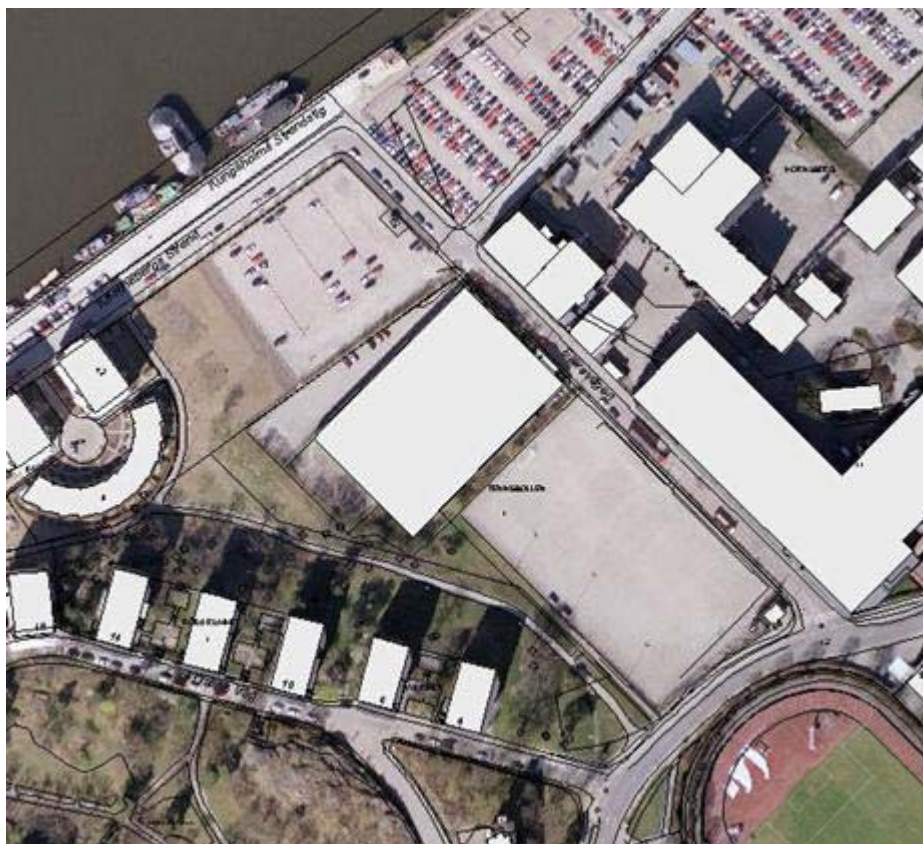
Stadsutvecklingsprogrammet för Nordvästra Kungsholmen, SBN 17 januari 2002. (Inriktningsbeslut).

- Start PM för detaljplan för Kristinebergs strandpark, SBN den 13 maj 2004. För detaljplanen anges enkelt förfarande.

Beslut i Gatu- och fastighetsnämnden:

- Stadsutvecklingsprogrammet för Nordvästra Kungsholmen Remissvar, GFN 23 oktober 2001
- Mål och totalekonomi på Nordvästra Kungsholmen, GFN 17 december 2002.
- Janne Lundqvists tennishall, GFN 23 mars 2004.
- Fördjupat programarbete samt anmälan av formgivningstävling, GFN 18 maj 2004

## Beskrivning av projektet



### *Befintliga förhållanden*

Planområdet omfattar ca 3 ha. Det avgränsas i öster av bebyggelsen utmed Elersvägen, i norr av Ulvsundasjön, i söder av Nordenflychtsvägen och i väst av bebyggelsen utmed Olof Dalins väg. Marken ägs i sin helhet av Stockholms stad. Idag innehåller området en parkeringsplats, en tennishall samt en fotbollsplan i grus. Den västra sluttningen är bevuxen med bland annat tall, ek och fågelbär. Vid radhusen i den norra delen finns några grupper av träd. Kajområdet används som skuthamn.

### *Detaljplanen*

Området är i översiktsplanen betecknat som natur och park och benämns Kristinebergsparken. Sträckan utmed Ulvsundasjön betecknas som förbindelsestråk för rekreation. För området gäller detaljplan Dp 92016, laga kraft 1996-01-22. Större delen av området är planlagt som Park, kajen som hamn/strandpromenad och

vattenområdet som öppet vattenområde/skuthamn. Befintlig fotbollsplan har beteckningen Y, idrott/fotbollsplan.

Planens syfte är att möjliggöra en ombyggnad av den norra delen av Kristinebergs stadsdelspark.



*Illustrationsplan*

#### *Parkens utformning*

Kristinebergs nya strandpark kommer att tillsammans med Rålambshovs- och Fredhällsparkerna fullborda och utgöra Kungsholmens inre grönstruktur.

För Strandparken skapas tydliga vegetationsområden som ger parken dess övergripande form. De ger också delarna olika innehåll och karaktärer som skiftar över tiden. Genom ett medvetet växtval och gestaltning skapas flerskiktade vegetationsytor med spännande upplevelser, promenad- och uppehållsytor, lektytor, lokaler för fåglar mm.

Parken gestaltas med två sidor med olika karaktär och däremellan ett centralt parkrum med gräsytor, plaskdamm och lekplats. Den östra delen utmed Elersvägen utformas med trädtrum som sluter sig mot Elersvägen och fylls med olika aktiviteter, från livliga delar för lek till delar för lugn och ro.



*Sektion genom ett av trädrummen och Elersvägen*

Den västra delen utformas som en friare naturpark med flerskiktad vegetation och en äventyrsstig. Här utgår gestaltningen från befintliga förhållanden och vegetationen kompletteras så att förädlad naturkänsla skapas mitt i staden med tydliga gradienter mellan de låglänta delarna och de högre partierna. Genom skogen löper en äventyrsstig på en träspång.



*Äventyrsstigen genom naturparken i väster*

I norr avslutas parken med kajen som byggs om till strandpromenad och på en sträcka ersätts med en trappa ner till vattnet. Trädrummen utmed Elersvägen avslutas mot Ulvsundasjön med en brygga där en pergola som med ett lätt tak skapar klimatskydd och ram för två paviljonger som kan hysa restaurang, kafé, växthus och/eller galleri.



*Trappan och restaurangpaviljongen sett från Ulvsundasjön*

### *Idrott*

Idrotten kommer även fortsättningsvis att ha en framträdande roll i området. En viss omfördelning av ytor för idrott är tänkta. Bland annat föreslås att tennishallen, som ligger på parkmark i gällande detaljplan flyttas till ett nytt läge vid Essingeleden, se separat tjänsteutlåtande angående tennis-verksamheten i stadsdelen. Kristinebergs bollplan utvecklas till att bli en central del av den nya stadsdelsparken. Befintlig grusplan ersätts med en bollplan med måtten 60x40 m för 7-mannafotboll. Planen beläggs med konstgräs. Redan idag används bollplanen i stor utsträckning för 7-mannafotboll eftersom den inte har fullstora mått för 11-mannafotboll. Utmed kortsidorna sätts bolfångningsnät upp. Nätets utformning samordnas med parkgestaltningen.

### *Gator och trafik*

Nordenflychtsvägen och Elersvägen avslutar planområdet i söder respektive öster. Nordenflychtsvägen ingår i huvudvägnätet och har en uppsamlande funktion medan Elersvägen är en lokalgata. Dessa gator rustas upp i samband med att ledningsomläggningar ska genomföras. Framkomlighet och säkerhet för oskyddade trafikanter förbättras genom gatorna ges en ny gestaltning. Åtgärderna redovisas för nämnden i ett separat ärende, "Nordenflychtsvägen och Elersvägen vid Kristinebergs stadsdelspark. Genomförandebeslut".

Bostäderna vid kajen i kv Kräftan trafikförsörjs via Kristinebergs Strand. Trafiken är här enbart till och från bostäderna vid kajen. Pergola/tak över gatan utformas så att

trafik till och från fastigheterna inte hindras. Fri höjd 4,70 m. Den gångbana som löper längs gatans södra sida ersätts vid strandparken med en gångväg som integreras i parken.

Elersvägen föreslås bli enkelriktad norrut. Utmed den östra sidan föreslås gångbana och trädplantering och längs den västra sidan en dubbelriktad cykelbana. Utmed gatan anläggs kantstensparkering bland annat för besökare till parken.

Parkeringsplatsen i områdets norra del som ligger på parkmark i gällande detaljplan utgår.

I parken anläggs ett antal gångvägar och stigar och utmed Ulvsundasjön en strandpromenad.

#### *Kollektivtrafik*

Nordenflychtsvägen trafikeras med buss. Inom planområdet planeras busshållplatser på vardera sidan om Nordenflychtsvägen. Öster om Kristinebergs slott, ca 500 m söder om planområdet, ligger Kristinebergs tunnelbanestation.

#### *Tillgänglighet*

Parken utformas som en trygg parkmiljö med belysning och tillgängliga sittplatser. Övergripande gångvägnät samt entréer till parken ska göras tillgängliga för alla parkens besökare.

#### *Vattenområden*

Parken sträcker sig ända fram till Ulvsundasjön och avslutas i befintlig kaj som utformas som strandpromenad. Kajen ersätts på en sträcka av ca 50 m med en trappa som ökar allmänhetens tillgänglighet till vattnet. I Elersvägens förlängning byggs en brygga på vilken en restaurangpaviljong placeras.

Vattenområdet utanför kajen betecknas öppet vattenområde. Dagens skuthamn tas bort.

Vattendom ska sökas för om- och tillbyggnad av kajen.

#### *Dagvatten*

Vid Elersvägens södra del placeras en pumpstation. Från denna leds dagvatten till ett nytt fördröjningsmagasin under den nya bollplanen. Här ska dagvatten bland annat från delar av Essingeleden och Lindhagensgatan renas, det går idag orenat ut i Ulvsundasjön.

Det finns behov att avleda grundvatten som tränger fram under bostadshusen i kvarteret Röda Rummet vid Olof Dalins väg. Vattnet kan tas om hand i parken genom att ett fuktparti och en rännal anläggs i parken. Överskottsvattnet leds sedan ut i Ulvsundasjön.

Dagvattnet i parken tas omhand lokalt genom infiltration så långt det är möjligt.

### *Samråd*

Projektet har präglats av en bred förankringsprocess. Tävlingsprogrammet för parken har upprättats i samarbete med Kungsholmens stadsdelsförvaltning, idrottsförvaltningen och stadsbyggnadskontoret. Möte har hållits med representanter från boende i bostadsrättsföreningen Mälarstrand 2 som har lämnat synpunkter på programförutsättningarna.

Under bedömningstiden var de 5 olika tävlingsförslagen till parken utställda i tekniska nämndhuset och ett "öppet hus" för allmänheten arrangerades den 1 februari 2005. Tävlingsförslagen har presenterats på kontorets hemsida och allmänheten har uppmanats att lämna synpunkter. Prisutdelning hölls i Stadshuset den 22 februari 2005. Enligt muntliga uppgifter från Brf Mälarstrand 2 var det de boendes favoritförslag som vann.

För om- och tillbyggnad av kajen vid Kristinebergs strand krävs miljödom. Tidigt samråd med Länsstyrelsen hölls den 17 augusti 2005.

Plansamråd är planerat till den 21 september 2005.

För detaljutformningen av parken, med lekredskap mm, kommer det att finnas ytterligare tillfällen till samråd med t ex barnen i området.

### *Genomförande och tidplan*

Planarbetet bedrivs med enkelt förfarande då planförslaget överensstämmer med stadens översiktsplan och innebär en begränsad ändring av gällande detaljplan.

För markkontorets del innebär genomförandet av detaljplanen dels att erforderliga avtal tecknas, dels projektering och utförande parken, inklusive rivning och evakuering av tennishall samt marksanering. Genomförandet kräver samordning med omgivande anläggningsarbeten för gator, dagvattenmagasin, pumpstation och idrott inom stadsdelen. Särskild vikt kommer därför att läggas vid samordning av tidplaner, transporter och etableringar mm.

Tennishallen planeras rivas i två etapper. Det innebär att den första genomförandestappen för parken kan färdigställas under år 2008. Den andra etappen genomförs när hela tennishallen rivs, år 2010.

Tanken är att kafébyggnaden ska ägas och förvaltas av staden, med upplåtelse till verksamhetsutövaren.

### *Tidplan*

Plansamråd	september 2005
Genomförandebeslut MK	september 2005
Antagande SBN	november 2005
Laga kraft	december 2005
Byggstart pumpstation och dagvattenmagasin	mars 2006
Byggstart för parken	december 2006
Rivning av tennishall, etapp I	juli 2007
Färdigställande av parken etapp I	november 2008

Rivning av tennishall, etapp 2                    2010  
Färdigställande av parken etapp2                2010

*Avtal som erfordras för genomförandet*

För detaljplanens genomförande erfordras att följande avtal tecknas:

1. Avtal med Stockholm Vatten AB angående flyttning av pumpstation och byggande av dagvattenmagasin.
2. Avtal med Familjebostäder för fördelning av kostnader för omhändertagande av dagvatten från Kv Röda Rummet.

*Ekonomi*

Kontoret redovisar de ekonomiska förutsättningarna för projektet, dels med en exploateringskalkyl, dels med de budgetmässiga konsekvenserna.

*Exploateringskalkyl, prisnivå 2005 (mnkr)*

<b>Utgifter (-)</b>	
Utredning, projektering	-5,0
Rivning	-2,0
Marksanering	-8,0
Kaj, kafé	-9,0
Park	-44,0
<b>Summa utgifter</b>	<b>-68,0</b>

Staden står för alla kostnader inom parkmark i samband med utbyggnad.

De sammanlagda investeringsutgifterna beräknas till ca 68 mnkr i 2005 års prisnivå, varav ca 1,5 mnkr är upparbetat, avseende utrednings- och programarbete.

Kostnaden per kvadratmeter för iordningsställande av parken är ca 1600 kr, exkl kostnad för rivning av tennishall, byggande av kaj och ny kafébyggnad samt marksanering. Som jämförelse kan nämnas två parkprojekt inom Hammarby Sjästad som nyligen genomförts, Lumaparken och Sjästadsparterren. Där är anläggningskostnaden per kvadratmeter för iordningsställande av parken ca 2000 kr. De två projekten utgör aktuella exempel på moderna parker inom staden som utformats och genomförts i enlighet med stadens standard och gällande policydokument som bl a Stockholms Parkprogram, och En stad för Alla. Materialval har gjorts med tanke på att minimera framtida underhållskostnader, men gör att utgifterna för investeringen blir något högre.

De totala kostnaderna för projektet har ökat jämfört med ursprungskalkylen, men beräknas fortfarande ligga inom ramen för en balanserad ekonomi för hela stadsutvecklingsområdet. Se tjänsteutlåtande ”Lägesbeskrivning”.



## Budgetkonsekvenser

### Investeringsbudget

Investeringsutgifterna för genomförandet beräknas till ca 76 mnkr i löpande prisnivå och investeringsinkomsterna till ca 4 mnkr. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

Mnkr	T o m 2005	2006	2007	2008	2009	Senare	Totalt
Utgifter	-2,0	-3,0	-30,0	-29,0		-12,0	<b>-76,0</b>
Inkomster						4,0	<b>4,0</b>
<b>Nettoutgift</b>							<b>-72,0</b>

Stadens utgifter/inkomster för exploatering finansieras via marknämndens investeringsbudget och medel finns upptagna i nämndens budget 2005 för hela stadsdelsparken och förslag till budget 2006 med inriktning för 2007-2008.

Kompletterande kassaflödesanalys kommer att upprättas och tillföras ärendet i samband med att det presenteras för Kommunfullmäktige.

### Drift- och underhållskostnader

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom Kungsholmens stadsdelsnämnd beräknas efter genomförandet och övertagandet uppgå till ca 0,5 mnkr per år, och kapitalkostnaderna beräknas uppgå till 6,1 mnkr år 1. Ett koncept till program för skötsel och utveckling av vegetationen av parken har tagits fram. Detta kommer att vidareutvecklas parallellt med detaljprojekteringen i samarbete med Kungsholmens stadsdelsförvaltning.

### Risker och osäkerhetsfaktorer

Projektets investeringsbudget förutsätter god samordning av tidplanerna för genomförande av omgivande projekt. Eventuella förskjutningar i tidplanen medför sannolikt fördröjningar för projektet.

Förekomst av eventuella markföroreningar under befintlig tennisanläggning har ej gått att undersöka och utgör en osäkerhetsfaktor.

Angivet gatukostnadsbidrag förutsätter att staden kan träffa överenskommelse med ägaren till Hornsberg 10 och 11 om denna ersättning.

### Konsekvenser av projektet

#### Miljö

Miljökonsekvenserna av planprojektet bedöms vara av mindre omfattning. Någon särskild MKB för detaljplanen har därför inte upprättats.

En översiktlig miljöteknisk markundersökning har genomförts av Sycon, Stockholm konsult, 2002-06-07. Kompletterande undersökningar har gjorts under våren

2005. Stora delar av området är gammal industrimark. Relativt höga halter av markföroreningar som kan härledas till spill eller läckage av drivmedel eller eldningsolja har påträffats närmast kvarteret Kräftan.

I samband med anläggning ska markprover tas och eventuella markföroreningar åtgärdas där så behövs.

Anläggande av konstgräsplaner medför att miljöfördelarna överväger nackdelarna. Konstgräset tar mindre resurser i anspråk och behöver inte vatten, gödsel och bekämpningsmedel eller stora mängder bränsle till drift av skötselmaskiner.

Konstgräsplanen har en uppbyggnad med gummi eller sand. Gummi kan innehålla föroreningar. För att säkerställa att icke förorenade lek- och idrottsytor anläggs har Idrottsförvaltningen skrivit ett tjänsteutlåtande daterat 2004-08-16 som ska följas vid anläggande av konstgräsplaner. Målsättningen är att köpa ett rent konstgräs, särskilt med tanke på gummifyllningen, trots att ett renare gummi är betydligt dyrare än ett återanvänt gummi. Om negativa miljöaspekterna med höga halter tungmetaller eller kolväten trots det framkommer ska dessa åtgärdas. Är detta inte möjligt ska konstgräset bytas mot ett mer miljövänligt alternativ.

#### *Måluppfyllelse*

Tidigt i projektet utarbetades en gemensam målbild av stadens projektgrupp, med representanter från Gatu- och fastighetskontoret, Stadsbyggnads-kontoret, Idrottsförvaltningen och Kungsholmens stadsdelsförvaltning.

Dessa mål formulerades i detalj i det tävlingsprogram som utgjorde program för formgivningstävlingen för parken.

I korthet innebär dessa mål att området ska utvecklas till en rekreativ och grönskande oas med plats för lek, rörelse och samvaro. En park där idrottsytor integreras i en parkmässig helhet. Parken ska vara välkomnande, kunna ge uttryck för en modern och samtida landskapsarkitektur i ett månganvändbart parkrum, och bli den park som människorna som bor i stadsdelen längtar efter. Parken ska vara väl integrerad i landskapet och knyta an till och komplettera befintliga gång- och cykelstråk. Ett varierat växtmaterial är viktigt för att upprätthålla den biologiska mångfalden i området. Parken ska också vara hållbar och robust som ger en rimlig nivå på skötselkostnaderna. Kontorets och tävlingsjuryns bedömning är att det vinnande parkförslaget väl uppfyller dessa mål.

#### *Näringsliv och jobb i regionen*

Planförslaget innehåller café- och restaurangverksamhet i en ny byggnad i parkens norra del mot Ulvsundasjön. Denna verksamhet samt parken som stadsdelens rekreativa resurs bidrar till att höja områdets attraktivitet för både verksamheter och boende. En utredning angående lokalisering av kultur, restauranger och handel på Nordvästra Kungsholmen togs fram av Nordplan i november 2004. Där rekommenderas det att ny restaurang-verksamhet i stadsdelen lokaliseras till Hornsbergs strand, utmed kajen mot vattnet.

### *Kompensation för ianspråktagen grönyta*

Stadsutvecklingsprogrammet för Nordvästra Kungsholmen medför att park- och naturmark tas i anspråk för exploatering i bl a kv Kojan, Glädjen, Brovakten och Kristinebergshöjden. För att kompensera bortfallet och kunna uppnå målen om en värdetät och hållbar stadsmiljö innehåller därför programmet förslag till en sammanhängande park från Drottningholmsvägen till Ulvsundasjön som ska ge förbättrade möjligheter till rekreation. Detaljplan för Kristinebergs strandpark utgör den norra delen av detta parkområde.

Genom att parkens gestaltning medvetet utnyttjar vegetationens mångfald och variation, skapas också goda förutsättningar för en biologisk mångfald för både växter och djur mitt i staden.

### *Tillgänglighet*

Friytan för Kristinebergs strandpark har en stor utvecklingspotential genom att den har ett bullerskyddat läge, är plan, lättillgänglig och har vattenkontakt. Parkens utformning innehåller förslag till god belysning, tillgängliga sittplatser och lekfunktioner. Övergripande gångvägnät samt entréer till parken görs tillgängliga för alla parkens besökare.

### *Trafik*

För att säkra tillgängligheten för funktionshindrade har på de gatuytor som ska byggas om tillämpats lösningar enligt kontorets nu gällande standard för handikappanpassning vilket bla innebär en upprustning av hållplatser och övergångsställen. Dessutom har Nordenflychtsvägen vid hållplatsläget fått speciell hastighetsreducerande utformning. Även ur ett barnperspektiv förväntas de vidtagna lösningarna bli till fördel med en ökad säkerhet gentemot fordonstrafiken.

### *Påverkan på barn*

Det är viktigt att barnen som bor i stadsdelen får goda möjligheter till lek och idrott i sin närmiljö. Den nya bebyggelsen inom stadsdelen innehåller små bostadsgårdar med begränsade möjligheter till lek och rörelse. Därför behövs den nya parken som erbjuder en varierad parkmiljö med plats för lek och idrott i en bullerskyddad och solbelyst miljö.

### *Idrott*

Stadsdelen kommer att behålla och utveckla sin idrottsprofil.

Standarden på Kristinebergs bollplan förbättras med den nya konstgräsbeläggningen och nya plana öppna gräsytor skapas i strandparken för spontan lek och idrott.

En ny idrotts- och tennishall som ersätter Stockholms Tennishall planeras byggas i stadsdelen inom detaljplan för Kristinebergshöjden. Detaljplanearbete pågår och den nya hallen beräknas kunna vara klar år 2010. Den gamla hallen rivs delvis i

halvårsskiftet 2007, och den resterande delen år 2010. Tennisverksamheten redovisas i ett särskilt tjänsteutlåtande.

#### *Kontorets synpunkter och förslag*

Detaljplaneförslaget har upprättats i samarbete mellan Stadsbyggnadskontoret och Markkontoret. Kontoret har ingenting att erinra mot förslaget.

Inkomna synpunkter från på framkomlighet och tillgänglighet, som även inhämtats från Trafikkontoret, avser detaljutformning och kommer att bearbetas i detaljprojekteringen i samarbete med berörda.

För att målet om en långsiktigt hållbar park ska kunna säkerställas är det viktigt att koncept till "Etablerings- skötsel- och utvecklingsplan" för parken som ingår i planhandlingarna, fördjupas i samarbete med Kungsholmens stadsdelsförvaltning.

Kontoret föreslår att nämnden överlämnar och återoppar kontorets tjänsteutlåtande som remissvar på detaljplaneförslaget.

Kontoret föreslår att nämnden godkänner investeringsutgifter om 76 mnkr i löpande prisnivå.

Kontoret föreslår att nämnden fattar genomförandebeslut i enlighet med kontorets tjänsteutlåtande, och underställer beslutet kommunfullmäktiges godkännande. Genomförandebeslutet förutsätter detaljplanens godkännande och antagande av Stadsbyggnadsnämnden.

#### REMISSER

Ärendet har för synpunkter remitterats till stadsledningskontoret.

**Stadsledningskontorets** tjänsteutlåtande, daterat den 30 mars 2006, har i huvudsak följande lydelse.

#### *Sammanfattning*

Marknämnden har i oktober 2005 godkänt lägesredovisning avseende Lindhagenområdet på Nordvästra Kungsholmen och överlämnat ärendet till kommunfullmäktige för kännedom. Kristinebergs strandpark är en viktig del i exploateringen av detta område och ombyggnadsutgifterna avses inrymmas i en balanserad ekonomi för exploateringen av hela Nordvästra Kungsholmen. Stadsledningskontoret har därför valt att pröva det nu aktuella ärendet om strandparken med fokus på ekonomin för hela exploateringsområdet.

De totala investeringsutgifterna har justerats uppåt med 6 mnkr som beror på provisorier mm avseende det område där tennishallen står, samt tillägg för att projektet föreslås delfinansiera den parkbyggnad som ska fungera som träffpunkt för barn och ungdomar i området. Även driftskalkylen har justerats något med detaljprojekterade handlingar som underlag.

Nettonuvärdet av exploateringsområdets utgifter/inkomster fr.o.m. 2005 beräknas i totalkalkylen uppgå till - 434 mnkr. Det framräknade nettonuvärdet motsvarar ca -71 tkr per ekvivalent lägenhet. Utöver nuvärdet bör beaktas nettoinkomster om 160 mnkr som inträffade före år 2005. Därtill kommer att beräknat utrymme för mindre delprojekt m.m. om 396 mnkr kanske inte helt behöver utnyttjas.

Stadsledningskontoret konstaterar att det finns en betydande osäkerhet om man kommer att nå det uppsatta målet om en balanserad ekonomi för exploateringsområdet. Osäkerheten beräknas minska efterhand när bättre underlag kan tas fram och avtal tecknas för sent liggande delprojekt. Nyckeltalet exploateringsutgifter per ekvivalent lägenhet beräknas till 413 tkr, vilket ligger i nivå med andra exploateringsområden i innerstaden

Stadsledningskontoret anser att exploateringen i Nordvästra Kungsholmen ger ett bra tillskott i bostadsutbyggnaden. Eftersom Kristinebergs strandpark är en viktig förutsättning för planerad exploatering tillstyrker stadsledningskontoret att kommunfullmäktige beslutar att anläggandet av strandparken får genomföras på sätt som framgår i marknämndens framställan.

#### *Bakgrund*

Inom stadsutvecklingsområdet Nordvästra Kungsholmen planeras byggas ca 4 500 bostäder och ca 185 000 kvm lokaler. I omdaning av området ingår även upprustning av gatunätet samt anläggande av strandpromenad och en ny stadsdelspark. Parken har bedömts vara en förutsättning för att kunna genomföra den höga och täta bebyggelsen.

Marknämnden har 2005-10-13 fattat genomförandebeslut om parken och detta beslut underställs nu kommunfullmäktige för godkännande. Nämnden har i detta sammanhang beslutat att befintlig tennishall får stå kvar som en temporär lösning. Beslutet om tennishallen har överklagats men inte genomförandebeslutet om parken.

Aktuellt planeringsläge för Nordvästra Kungsholmen framgår av en lägesredovisning som i särskild ordning överlämnats till kommunfullmäktige för kännedom. I lägesredovisningen beskrivs tidplan för de olika delprojekten samt ges en samlad bild av ekonomi, organisation, miljö m.m.

#### *Ärendet*

Efter genomförande av en formgivningstävling har framtagits ett förslag till ändrad detaljplan för Kristinebergs strandpark inom fastigheten Tennisbollen 1 m.m. Planen beräknas godkännas/antas i stadsbyggnadsnämnden (SBN) före sommaren 2006. Genomförande av parken planeras ske 2006-2008.

I ärendet beskrivs hur parken avses utformas, inklusive upprustning av bollplan och omdaning av kajen mot Ulvsundasjön med trappa ner till vattnet, en brygga med pergola och paviljonger för exempelvis café och parkverksamhet. Projektet har förankrats med berörda förvaltningar.

Genomförandet av parken kräver samordning med omgivande anläggningsarbeten. Åtgärder för framkomlighet och trafiksäkerhet i närliggande gator respektive flyttning av pumpstation och byggande av trafikdagvattenmagasin redovisas i separata ärenden.

#### *Ärendets beredning*

Marknämnden har den 13 oktober 2005 för sin del godkänt att investeringsutgifter om totalt 76 mnkr avsätts för genomförandet av Kristinebergs strandpark. Beslutet underställs nu kommunfullmäktige för godkännande.

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

#### *Stadsledningskontorets synpunkter*

##### Områdets förutsättningar

Strandparken och den angränsande slottsparken har bedömts vara en förutsättning för att ge de boende i stadsutvecklingsområdet Nordvästra Kungsholmen en bra närmiljö. Såväl anläggande av park som planerad gatuupprustning m.m. avses inrymmas i en balanserad ekonomi för exploateringen av hela Nordvästra Kungsholmen.

Stadsledningskontoret har därför studerat det ekonomiska utfallet för hela stadsutvecklingsområdet. Resultatet av en sådan analys har presenterats i samband med kommunfullmäktiges prövning av ökade utgifter för upprustning av Lindhagensgatan (dnr 302-4370/2005) och lägesredovisning för Nordvästra Kungsholmen (dnr 302-4123/2005). I föreliggande ärende kommenteras det beräknade ekonomiska resultatet för Kristinebergs strandpark samt det beräknade ekonomiska utfallet för hela Nordvästra Kungsholmen. Nedlagda utgifter för Kristinebergsparken fram till 2005 har i sin helhet lagts på delprojektet slottsparken, för vilket genomförandebeslut avses fattas i särskild ordning.

##### 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.

I det nu aktuella ärendet om genomförandebeslut för Kristinebergs strandpark följer beslutsunderlaget i allt väsentligt stadens gällande regler för utformning av genomförandebeslut. Inför kommunfullmäktiges behandling har markkontoret i

samråd med stadsledningskontoret kompletterat ärendet med kassaflödesbaserad nuvärdeskalkyl (se nedan) för exploateringen av Nordvästra Kungsholmen, med särredovisning av strandparkens utgifter och inkomster. Sådana kalkyler bör fortsättningsvis ingå redan i nämndens beslutsunderlag.

#### Risker och osäkerhetsfaktorer

I ärendet om strandparken liksom 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.

I flera av delprojekten i Nordvästra Kungsholmen finns 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. Enligt beslut i MN får dock denna osäkerhet dock inte innebära att tennishallen ligger kvar under någon längre tid.

Budgeten för strandparken förutsätter en god samordning av tidplanen för genomförandet av gatu- och ledningsarbeten i angränsande delprojekt. Enligt markkontoret kommer eventuella tidsförskjutningar för strandparken sannolikt att medföra logistikproblem och fördyringar för delprojekten.

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. Inom delprojektet strandparken utgör eventuella markföroreningar under tennishallen en osäkerhetsfaktor.

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 nettointkomster av exploateringen. På grund av osäkerheten i 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<sup>1</sup>. De ekonomiska kalkylerna för Nordvästra Kungsholmen har försiktigtvis grundats på en låg avgäldsnivå och trappvis uppräknings av avgäldsintäkterna för hyresrätter. Det finns även risker för ökade utgifter som följd av överhettad byggkonjunktur.

---

<sup>1</sup> 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.

## Ekonomiskt resultat

Anläggandet av **Kristinebergs strandpark** beräknas medföra (i löpande prisnivå) investeringsutgifter om 82<sup>2</sup> mnkr och investerings inkomster om 5,6 mnkr. De totala investeringsutgifterna har justerats uppåt med 6 mnkr som beror på provisorier mm avseende det område där tennishallen står, samt tillägg för att projektet föreslås delfinansiera den parkbyggnad som ska fungera som träffpunkt för barn och ungdomar i området.

Stadsledningskontoret har ifrågasatt om upptagna driftkostnader för strandparken (för Kungsholmens stadsdelsnämnd 0,5 mnkr per år) är realistiska, med tanke på den ambitiösa utformningen och risken för vandalisering, klotter och nedskräpning m.m. Markkontoret har därvid beskrivit hur man i samarbete med Kungsholmens stadsdelsförvaltning planerat för en hållbar och robust utformning av parken för att hålla nere skötselkostnaderna. En uppdaterad driftskalkyl har tagits fram under mars 2006, som baseras på detaljprojekterade markhandlingar. Den medför 0,75 mnkr (senare 1,2 mnkr) per år för Kungsholmens stadsdelsnämnd och 0,05 mnkr per år för trafiknämnden.

Av ärendet om strandparken framgår att medel upptagits i nämndens budget för 2005 och förslag till budget 2006 med inriktning för 2007 och 2008. Nämnden förutsätts vidta erforderliga åtgärder så att utgifterna inryms i givna planeringsnivåer för hela anläggningstiden.

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 **Nordvästra Kungsholmen** (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 totalalkylen uppgå till - 433 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 %)".

---

<sup>2</sup> Vid nuvärdesberäkning blir resultatet -96 mnkr



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 tomträttsupplåtelser 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 och 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 men senare tillkommer drift av gatu- och parkytor i strandparken m.fl. områden.

#### Samlad bedömning

Lägesredovisningen visar att huvuddelen av delprojekten inom stadsutvecklingsområdet Nordvästra Kungsholmen fortskrider planenligt. Stadsledningskontoret delar uppfattningen att anläggandet av Kristinebergs strandpark är en av de 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.

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 Kristinebergs strandpark 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 Kristinebergs strandpark kopplats till exploateringsekonomi för hela projektet Nordvästra Kungsholmen.