



Handläggare: Peter Jacobsson
Region Innerstad
Markbyrå
Tel: 508 269 06
peter.jacobsson@gfk.stockholm.se

2002-11-28

Dnr: 01-512-1902

Till
Gatu- och fastighetsnämnden

Nordvästra Kungsholmen – Mål och totalekonomi Delgenomförandebeslut för kv Kojan mm

FÖRSLAG TILL BESLUT

1. Gatu- och fastighetsnämnden godkänner de mål och de principer för en balanserad total exploateringsekonomi för nordvästra Kungsholmen som redovisas i detta tjänsteutlåtande.
2. Gatu- och fastighetsnämnden godkänner investeringsutgifter om 15 miljoner kronor för utredningar, projektering av allmän platsmark samt ev evakuering för detaljplaneområde 5, Kojan mm (delgenomförandebeslut)

Olle Zetterberg

Göran Gahm

Anders Berglund

SAMMANFATTNING

På nordvästra Kungsholmen finns utifrån beslut i stadsbyggnadsnämnden och gatu- och fastighetsnämnden möjlighet att under en 10-årsperiod bygga nya bostäder och lokaler. Gatu- och fastighetskontoret föreslår följande projektspecifika mål för nordvästra Kungsholmen:

1. att inom en 10-årsperiod bygga 3.100 nya bostäder, 350.000 m² lokaler, ny stadsdelspark, strandpromenad och rusta upp Lindhagensgatan
2. att skapa värdetät och långsiktigt hållbar stadsmiljö
3. att gatu- och fastighetsnämndens investerings- och intäktsekonomi skall vara balanserad
4. att byggandet skall tidsamordnas
5. att skapa en effektiv projekteringsorganisation.

C:a 1.400 av de nya bostäderna ligger på mark som staden äger. För dessa är fördelningen hyresrätt/bostadsrätt 74%/26%.

Kontoret har bedömt att gatu- och fastighetsnämndens totala exploateringsekonomi kan bli balanserad med utgifter och inkomst på vardera 1,5 miljarder kronor vardera. Det finns dock stor osäkerhet i denna bedömning. Av utgifterna är c:a 176 miljoner kronor övergripande kommunala investeringar i form av ny strandpromenad, ny stadsdelspark och upprustning av Lindhagensgatan. Genom att ekonomiskt se området som en helhet och aktivt arbeta för att skapa inkomster i exploateringen i form av tomträttsupplåtelse, markförsäljningar, gatemarkersättningar m m kan dessa investeringar rymmas i en balanserad totalbudget och behöver på så sätt inte skattefinansieras.

Kontoret föreslår också att nämnden godkänner investeringsutgifter om 15 miljoner kronor för utredningar, projektering av allmän platsmark samt ev evakuering för detaljplaneområde 5, kv Kojan mm (delgenomförandebeslut)

UTLÅTANDE

Bakgrund

Stadsbyggnadskontoret har utarbetat ett stadsutvecklingsprogram för nordvästra Kungsholmen vilket godkändes av stadsbyggnadsnämnden den 17 januari 2002. Detta stadsutvecklingsprogram remissbehandlades av gatu- och fastighetsnämnden den 23 oktober 2001. Programmet anger, att på nordvästra Kungsholmen finns det möjligheter att inom en 10-årsperiod bygga 3.500 nya bostäder och 350.000 m² lokaler.

Utifrån programmet har sedan stadsbyggnadskontoret och gatu- och fastighetskontoret i olika hög grad påbörjat plan- respektive projektarbetet för de områden som på bilagda karta angivits med siffran 1, 3, 5, 6, 7, 8 och 9. Gatu- och fastighetsnämnden har beslutat om markanvisningar inom områdena 1, 3, 6, 7 och 8. Markanvisning för område 5 (Kojan) är bordlagd i gatu- och fastighetsnämnden. Område 9 är park- och idrottsmark varför ingen markanvisning behövs.

Mål

Kommunstyrelsen har i förslag till budget för 2003 och inriktning för 2004 och 2005 angivit gatu- och fastighetsnämndens uppgifter och mål för verksamheten åren 2003-2005. Dessa sammanfattas:

”Nämnden skall:

- * bidra till Stockholms utveckling och hållbar tillväxt genom att tillskapa en god livsmiljö präglad av en ekonomiskt, socialt och ekologiskt uthållig utveckling och en god framkomlighet i en ren och trygg stad

- * skapa förutsättningar för ett ökat bostadsbyggande
- * bidra till stadens arbete med att hålla nere boendekostnaderna i nyproducerade bostäder.”

Gatu- och fastighetsnämnden har utifrån dessa mål i uppdrag att tillsammans med stadsbyggnadsnämnden genomföra programmet för nordvästra Kungsholmen dels genom att använda stadens egen mark för byggande av bostäder och arbetsplatser, och dels genom detaljplanearbete, förhandlingar och avtal tillse att andra markägare bygger bostäder, arbetsplatser mm på sin mark.

För nordvästra Kungsholmen föreslår kontoret att förutom de i budgeten angivna målen skall följande projektspecifika mål gälla:

1. Att på NV Kungsholmen inom en tioårsperiod bygga
 - ca 3.100 *nya* bostäder, med därtill hörande social service,
 - ca 350.000 m² *nya* arbetsplatser,
 - en ny stadsdelspark, strandpromenad och strandgata
 - rusta upp Lindhagensgatan;
2. Att skapa en ny värdetät och långsiktigt hållbar stadsmiljö avseende boende, arbete, lek, rekreation, tillgänglighet, kommunikationer, estetik, service, framtida skötsel m m.
3. Att Gfn:s investerings- och intäktsekonomi för NV Kungsholmen skall vara balanserad och skapa förutsättningar för rimliga drift- och underhållskostnader i stadens anläggningar.
4. Att tidssamordna byggandet av gator, ledningar, park, bostäder och arbetsplatser så att stadsdelen under genomförandet kan fungera för de som bor och arbetar i den.
5. Att skapa en effektiv projektorganisation, som ger förutsättningar för öppenhet, förtroende och samarbete både inom Gfk och med andra förvaltningar, byggherrar m m.

Detta ärende behandlar i huvudsak delen investerings- och intäktsekonomi i målet 3 ovan.

Bostäder

Gatu- och fastighetsnämnden beslöt den 12 november 2002 att Stadshagens idrottsplats inte ska bebyggas. Det ursprungliga målet 3.500 bostäder har därför sänkts till 3.100 bostäder, då kontoret bedömer att detta bortfall inte kan kompenseras på någon annan plats på nordvästra Kungsholmen utan att parkmark eller idrottsmark tas i anspråk. All mark på nordvästra Kungsholmen som staden rör över och som av miljöskäl (buller, säkerhet m m) är möjlig att bebygga med bostäder planeras för bostäder. Kontoret kommer givetvis hela tiden testa gränserna/pröva möjligheterna att bygga fler bostäder.

Av dessa 3.100 nya bostäder ligger c:a 1.400 på mark som staden äger. Resten ligger på mark som i huvudsak landstinget och SL äger. Enligt gjorda, föreslagna och planerade markanvisningar på den av staden ägda marken kommer 74 % av bostäderna vara hyresrätter och 26 % bostadsrätter. En förutsättning för bedömningen av intäkterna nedan är:

- den ovan redovisade och fördelningen mellan hyresrätt och bostadsrätt (74%/26%),
- att bostadsrättsmarken får säljas till marknadsvärde och
- att tomträttsmark upplåts utifrån gällande av KF angivna riktlinjer.

Ekonomi

Kontoret har försökt bedöma gatu- och fastighetsnämndens totala exploateringsekonomi för nordvästra Kungsholmen. Kontoret har därvid försökt att beräkna kostnader och intäkter för alla bostads- och arbetsplatsprojekt där staden äger marken samt kostnaderna för gatorna och parkerna inom 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 2003 och inriktning 2004 och 2005.

Denna bedömning av gatu- och fastighetsnämndens 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.

Nr	P r o j e k t		Utgifter miljoner kr	Inkomster miljoner kr
	Namn			
1	Lustgården 6		219	135
2	Kristinebergs Slott 11		12	217
5	Kojan		351	198
6	Lustgården 10		99	190
7	Brovakten		15	101
8	Hotell Kristineberg		36	148
9	Kristinebergs stadspark		65	0
10	Kristinebergsavfarten		189	307
17	Glädjen		22	14
	Kv Gångaren		9	149
	Lindhagensgatan		91	40
	S:t Göransgatan		8	1
	Utrymme för mindre ej kostnadsberäknade projekt, oförutsedda ej projektbundna kostnader och överheadkostnader (ca 30 %)		384	0
Summa			1500	1500

En överslagsbedömning av utgifterna utifrån sk nyckeltal från tidigare exploateringar pekar på högre kostnader. Detta visar på, att det finns stor 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.

Slutsats

Kontoret anser att ovan angivna bedömning av den totala ekonomin gör det rimligt att för projektet ha målet 2 ovan: *Gfn:s investering och intäktsekonomi för nordvästra Kungsholmen (inkl kv Gångaren) skall vara balanserad.*

Det finns inom området tre övergripande kommunala investeringar (tidigare kallade generalplaneanläggningar) – anläggande av ny strandpromenad (20 miljoner kr), anläggande av Kristinebergs stadspark (65 miljoner kr) och upprustning av Lindhagensgatan (91 miljoner kr). Kostnaderna för Lindhagensgatan har därmed minskats med 20 miljoner kronor jämfört med den summa som redovisades i Gfn våren 2001. Strandpromenaden ingår budgetmässigt i område 5 Kojan. Dessa övergripande kommunala investeringar på 176 miljoner kr behövs för att totalt kunna skapa en god bostads- och arbetsplatsmiljö på nordvästra Kungsholmen (mål 2 ovan). Genom att ekonomiskt se området som en helhet och aktivt arbeta för att skapa inkomster i exploateringen i form av tomträttsupplåtelse, markförsäljningar, gatumarksersättningar mm kan dessa investeringar rymmas i en balanserad totalbudget och behöver på så sätt inte skattefinansieras.

Kontoret kommer kontinuerligt att följa upp totalekonomin för projektet.

Delgenomförandebeslut för detaljplaneområde 5 – Kojan mm

Kontoret kommer att under 2003 arbeta med förberedelse för vattendomsansökan med anledning av utfyllnad i Ulvsundasjön, projektering av allmänplatsmark, samt ev evakuering. Utgifterna som förväntas upparbetas fram till dess genomförandebeslut kan redovisas i nämnden beräknas till ca 15 miljoner kronor, varav det redan är nedlagt 5 miljoner kronor. I de 5 miljoner kronorna ingår tidiga utredningar om ca 1 miljon kronor som gäller hela programområdet Nordvästra Kungsholmen.

Kontoret föreslår att nämnden godkänner investeringsutgifter om ca 15 miljoner kronor och fattar delgenomförandebeslut för detaljplaneområde 5 – kv Kojan.

SLUT