



Kontaktperson
Christina Norén
Innerstad
Telefon: 08-508 281 12
christina.noren@mk.stockholm.se

Till
Marknämnden 2005-09-22

Lägesredovisning avseende Lindhagen, nordvästra Kungsholmen.

Förslag till beslut

1. Marknämnden godkänner denna lägesredovisning avseende Lindhagenområdet på nordvästra Kungsholmen.
2. Marknämnden överlämnar ärendet till kommunfullmäktige för kännedom.

Göran Långsved

Stefan Eriksson

Sammanfattning

Utvecklingen av Lindhagenområdet på nordvästra Kungsholmen pågår planenligt. 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 GFN 2002-12-17 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.

Vid detta nämndsammanträde redovisas även ärenden som behandlar planremiss och genomförandebeslut för stadsdelsparken, reviderat genomförandebeslut för Lindhagensgatan, genomförandebeslut för Nordenflychtsvägen och svar på skrivelse om tennishallens framtid.

Kontoret föreslår att marknämnden godkänner denna lägesredovisning avseende Lindhagenområdet på nordvästra Kungsholmen.

UTLÅTANDE

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 tomträttsupplåtelser, markförsäljningar, gatumarkersättningar 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 Stadshagens 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 gatu- 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. Gatu- 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

Ettapp I; sträckan Lindhagensplan Kjellgrensgatan avses slutföras under 2006. Ettapp 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		U t g i f t e r	I n k o m s t e r
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, trafikanordningar 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 markföroreningar, trafikfrågor, landskapsfrågor samt projektsamordning. Eventuellt 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 om 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 Franzéngatan 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.

SLUT