



Handläggare: Lars Berglund
Region Innerstad
Markbyrån
Tel: 508 26927
e-mail: Lars.Berglund@gfk.stockholm.se

2003-09-08

Dnr 99-512-2889:2

Till
Gatu- och fastighetsnämnden

Reviderat genomförandebeslut rörande kv Lux mm, Lilla Essingen

FÖRSLAG TILL BESLUT

1. Gatu- och fastighetsnämnden godkänner förslaget till reviderade investeringsutgifter om 49 miljoner kr enligt kontorets utlåtande.
2. Gatu- och fastighetsnämnden uppdrar åt kontoret att fortsätta med projektet i enlighet med kontorets utlåtande.

Olle Zetterberg

Göran Gahm

Anders Berglund

UTLÅTANDE

Sammanfattning

Den nya detaljplanen för kvarteret Lux mm på Lilla Essingen, innebär att ca 800 nya lägenheter byggs. I samband med denna exploatering har staden bland annat tagit på sig att rusta upp och utvidga Luxparken för att kunna möta det ökade behovet av rekreationsområden på Lilla Essingen. För att frigöra nya parkytor skall en barnstuga och en båtklubb evakueras, båda verksamheterna ligger idag på planlagd parkmark. I genomförandebeslut fattat av GFN 2000-08-21 slogs fast en investeringsbudget om 38 mnkr. Evakueringarna har blivit dyrare än tidigare beräknat och kontoret har även funnit det lämpligt att utöka parkupprustningen varför kontoret föreslår en ny investeringbudget om 49 mnkr. Inkomsterna i projektet har ökat från 55 mnkr till 69 mnkr på grund av ökade inkomster vid försäljning av mark.

Bakgrund

Ny detaljplan för kv. Lux mm vann laga kraft 2001-09-13. Planen innebär att ca 800 lägenheter byggs och nya kommunala anläggningar uppförs inom exploateringsområdet. Vissa förändringar i förhållande till det remitterade förslaget har skett. Planen för Lux hade minskats så att parken med nuvarande båtuppläggningsområde vid Arkviken samt parken väster om Essingeleden inte ingår i planområdet, eftersom områdena redan är park i gällande detaljplaner från 30-talet.

Antalet boende på Lilla Essingen beräknas öka från dagens ca 2 600 personer till nästan 4 300 personer år 2009.



Bild 1. Lilla Essingen

Tidigare beslut

Exploateringsavtal med JM AB samt genomförandebeslut rörande kv Lux mm, Lilla Essingen fattades av GFN 2000-08-21. Exploateringsavtalet med JM AB innebär bl a markbyten och att JM ska anlägga och bekosta alla allmänna gator, parker och strandpromenad inom området. Staden ombesörjer och bekostar i gengäld samtliga arbeten utanför exploateringsområdet som är en följd av exploateringen av Lux, dvs evakueringen av Essinge båtklubb till öns norra del, evakuering av Luxbackens daghem samt upprustning och utvidgning av Luxparken.

Ekonomi

Det tidigare genomförandebeslutet medgav en investeringsnivå för staden om 38 mnkr. Med de nya förutsättningarna beräknas stadens utgifter för projektet uppgå till totalt ca. 49 mnkr(exkl. moms). Stadens inkomst för projektet har samtidigt ökat från beräknade 55 mnkr till 69 mnkr.

Exploateringskalkyl för hela projektet inkl marken som anvisas SKB och Veidekke

Stadens inkomster	Budget Tidigare Beslut	Reviderad budget
Markförsäljning till JM	20	20
Kapitaliserad tomträttsavgäld för SKBs område	ca 10	10
Markförsäljning till annan byggherre	ca 25	39
Summa inkomster	ca 55 mnkr	69 mnkr

Stadens utgifter (investeringar)	Budget Tidigare Beslut	Reviderad budget
Marksanering	10	10
Bullerplank	4,5	6,5
Utvidgning av Luxparken (inklusive flytt av barnstuga och båtklubb)	11	20
Rivning av skola	1	1
Avskrivning av skolans restvärde	3	3
Fastighetsbildning och VA-serviser	1	1
Grundläggningsbidrag (SKB)	1	1
Projektering och administration	3	3
Oförutsett	3,5	3,5
Summa utgifter	38 mnkr	49 mnkr

Stadens resultat: +17 mnkr + 20 mnkr

Inkomstökningen på 14 mnkr beror på att försäljning av mark gick bättre än väntat. Den största utgiftsökningen om 9 mnkr beror på att evakueringarna för att frigöra parkmark visat sig dyrare än beräknat samt att omfattningen av parkupprustningen i viss mån har ökat. I samband med evakuering av båtklubben kan det bli aktuellt att sanera vissa delar av båtuppläggningsområdet. Kontoret har sökt statliga bidrag för att bekosta denna del. Saneringskostnaden beräknas uppgå till 1 mnkr. Ansökan skall behandlas under hösten varför kontoret vill reservera sig för att det kan bli aktuellt att saneringen skall finansieras med egna medel. Denna utgift är inte upptagen i exploateringskalkylen.

Luxparkens upprustning och utvidgning

Luxparken har ett fantastiskt läge intill stranden med utsikt över stora delar av staden. Det är en fin men nedgången park som är i stort behov av upprustning med en anpassning till dagens krav på en värdetät och uthållig parkmiljö. Utvidgningen av parken runt Arkviken som kan tillskapas när

Essinge båtklubb och Luxbacken daghem flyttas bidrar till att dessa mål kan uppnås.



Bild 2. Båtuppläggningsområde vi Arkviken.

Parken gestaltas så att den passar in såväl i stadsmiljön som i landskapet. Den skall dels knytas samman med både den gamla och den nya bebyggelsen på ön, dels anpassas till stadens vattenrum. Att bevara och förstärka parkens karaktär som en lummig, grön oas genom nya planteringar av träd, buskar och blommor, har varit en förutsättning för arbetet med utformningen. Ett annat självklart mål är att parken ska vara tillgänglig för alla. Därför har lutningar på gångvägar, parksoffor, parkbelysning, lekplatsen och annat till stor del utformats så att även personer med nedsatt syn och rörlighet skall ha möjlighet till en trygg vistelse i parken.

Luxparken är, i jämförelse med andra stadsdelsparker, liten till ytan. Detta kompenseras genom strandläget med det fria vattenrummet utanför som ger en rymd i parken. Genom att stranden görs mer tillgänglig och inbjudande, genom upprustning av parkens strandzon och en sitt- och badbrygga, förstärks dessa kvalitéer.



Bild 3. Parken på udden



Bild 4. Upprustning av lekplatsen

Samråd

För att tidigt få en brukarmedverkan i projektet hölls den 30 januari 2003, ett samråd/diskussionsmöte angående Luxparkens upprustning. Tjänstemän från Gatu- och fastighetskontoret, Kungsholmens stadsdelsförvaltning samt ca 55 boende och verksamma på Lilla Essingen deltog i mötet. Avsikten med mötet var att samla in idéer och kunskap från brukarna av parken, som ett underlag för programarbetet, samt höra hur båtklubben ställde sig till den föreslagna flyttningen av deras område till den norra sidan av ön. Mötet gav ett mycket positivt gensvar till både idéer och till föreslagna arbetsformer.

På mötet anmälde sig tolv personer intresserade att delta i programarbetet med parken. Tre arbetsmöten med de boende angående parkutformningen har hållits av kontoret under våren 2003, där man enats om programmet. Projekteringen av Essinge båtklubbs flytt till den norra delen av ön har också tagits fram av kontoret under våren 2003 i samråd med båtklubben som godkänt förslaget.

Genomförande och tidplan

Bullerskyddet längs Essingeleden byggs under hösten 2003 och ska stå klart vintern 2004. Genomförandet av övriga åtgärder som är under stadens ansvar, är tidsmässigt beroende av varandra och av JMs och SKBs tidplaner inom Kv Lux exploateringsområde, vilket medför en viss osäkerhet. Byggstart för iordningställande av ny båtuppläggningsplats och bryggor för Essinge båtklubb beräknas till november 2003, färdigställs under våren 2004.

Evakueringen och flytt av Luxbackens daghem beräknas kunna ske i september 2004, då de nya lokalerna i SKBs hus ska vara inflyttningsklara. Kungsholmens stadsdelsförvaltning är sedan intresserad av att nyttja daghemsbyggnaden på annat ställe inom stadsdelen.

Byggstart av Luxparkens utvidgning och upprustning beräknas kunna ske i oktober 2004 med början i parkens västra del med marksaneringsarbete inom området för den f d båtuppläggningsplatsen. Därefter färdigställs parkens västra del, och upprustning av lekparken och stranden i den östra delen vidtar. Färdigställs under november 2005. Gränsen för projektet i parkens östra del har lagts så att den ansluter till en pågående tillgänglighetsanpassning och upprustning av strandpromenaden i öns östra del som färdigställs till sommaren 2004. Denna del av stranden är finansierad med tillgänglighetsmedel.

Kontorets synpunkter och förslag

Planeringsprincipen för det nya bostadsområdet inom kv Lux har varit att bygga mycket tätt med små gårdar, och att denna täthet och brist på bostadsnära grönytor ska kompenseras genom att utvidga och rusta upp Luxparken. Kontoret anser därför att genomförandet av projektet är nödvändigt för att uppnå målen om att tillgodose Essingebornas behov en god parkmiljö med rik grönska, tillgänglig strand, plats för lek, sittplatser, tillgängliga gångstråk och plats för lugn och ro.

Kontoret anser att utgiftsökningen är acceptabel med hänsyn till projektets omfattning och komplexitet samt projektets goda ekonomi. Utgiftsökningen planeras inrymmas inom gatu- och fastighetskontorets förslag till verksamhetsprogram 2004 och nämndens underlag till budget 2005 med inriktning för 2006-2007.

Kontoret föreslår att nämnden godkänner förslaget till reviderade investeringsutgifter om 49 miljoner kr och att kontoret skall genomföra projektet enligt detta utlåtande.

SLUT