



Handläggare: Monica Almquist 2004-05-27
Region Innerstad
Markbyrån
Tel: 508 262 52
e-mail: monica.almquist@gfk.stockholm.se

Dnr: 02-512-2305

Till
Gatu- och fastighetsnämnden

**Anordnande av allmänplatsmark inom kv Kojan mm.
Genomförandebeslut**

FÖRSLAG TILL BESLUT

1. Gatu- och fastighetsnämnden godkänner för sin del genomförandet av exploatering inom kv Kojan mm omfattande investeringsutgifter om 440 mnkr och investeringsinkomster om 70 mnkr (exkl försäljningsinkomster)
2. Gatu- och fastighetsnämnden föreslår att kommunfullmäktige godkänner genomförandet och ger gatu- och fastighetsnämnden, genom gatu- och fastighetskontoret, i uppdrag att genomföra projektet.
3. Beslut i ärendet justeras omedelbart.

Olle Zetterberg

Göran Gahm

Anders Berglund

SAMMANFATTNING

Detaljplanen för Kojan mm är en del av utbyggnaden av Nordvästra Kungsholmen. Planens genomförande medför att stadens mål om att nya bostäder skall tillkomma på redan exploaterad mark uppfylls när det gamla industriområdet omvandlas till bostäder.

Projektet innebär att ca 1100 lägenheter byggs i kv Kojan mm samt att en strandgata och nytt parkstråk anläggs på ny utfylld mark. Befintligt asfaltverket rivs och marken saneras. Området får en normal exploatering för innerstaden(e=2,4) och byggs som en utvidgning av stenstaden med slutna kvarter.

Detaljplanen för kv Kojan mm kommer att ställas ut 2 kv 2004 och förväntas antas i kommunfullmäktige under 3 kv 2004.

Beslut om utfyllnaden i miljödomstolen förväntas vid årsskiftet 2004/05.

Gatu- och fastighetsnämnden har tidigare vid två tillfällen beslutat om delgenomförandebeslut omfattande 15 mnkr respektive 6 mnkr.

De sammanlagda investeringsutgifterna beräknas uppgå till 440 mnkr varav 19 mnkr är upparbetade. Investeringsinkomsterna uppgår till 70 mnkr (exkl försäljningsintäkter om 124 mnkr).

Kontorets anläggningsarbeten planeras starta våren 2005. För kontorets del innebär genomförandet av detaljplanen dels byggande av utfyllnad och utförande av allmänplatsmark såsom gator, torg och park dels att erforderliga avtal tecknas samt dels samordning av samtliga aktiviteter inom och i anslutning till planområdet.

Kontoret föreslår att gatu- och fastighetsnämnden godkänner investeringsutgifter om 440 mnkr och investeringsinkomster om 70 mnkr samt ger kontoret i uppdrag att genomföra projektet i enlighet med detta utlåtande.

UTLÅTANDE

Bakgrund och tidigare beslut

Inom planområdet ägs marken av staden till ca 2/3 och av JM ca en tredjedel, fastigheten Kojan 11. När detaljplanen vunnit laga kraft kommer fastighetsreglering att genomföras så att JM blir ägare till de kvarter som JM ska exploatera samt att staden får de kvarter som markanvisningar är gjorda för och gatumark.

Gatu- och fastighetsnämnden godkände den 30 september att en ansökan om tillstånd för utfyllnaden i Ulvsundasjön lämnades in till miljödomstolen.

Gatu- och fastighetsnämnden har den 30 oktober godkänt en redovisning om alternativa lägen för asfaltverket i Kojan och beslutat att beställa en ny

detaljplan för asfaltverk och betongstation i Västberga. Planarbetet pågår och samrådshandling skickas ut under våren 2004. Planen förväntas vara antagen våren 2005.

Betongindustri har haft ett arrende på strandområdet nedanför Kojan 11, gällande till 2005-12-31, för tvättning av betongbilar. Kontoret har upprättat nytt arrendeavtal som innebär att uppsägning kan ske till sista september 2004.

Markanvisningar

Nämnden har dels 2003-01-21 och 2003-08-19 beslutat om markanvisningar för stadens del av exploateringen inom detaljplan för kv Kojan. Ärendet 2003-08-19 innebar också att staden förvärvade mark av JM så att Familjebostäder fick markanvisning för bostäder i hela kv Vålgången.

Markanvisningar som är gjorda inom kv Kojan är följande:

Riksbyggen (ca 80+75 lgh)

SBC (ca 60 lgh)

Familjebostäder (ca 150+ 120 lgh)

Botrygg Fastigheter HB, fd Duvkullen (ca 60+ 60 lgh)

Einar Mattsson Byggnads AB (ca 60 lgh)

Gatu- och fastighetsnämnden har den 25 nov godkänt ett exploateringsavtal mellan staden och JM bl a innehållande markbyten och gatukostnadsersättning till staden.

Detaljplan

Gatu- och fastighetsnämnden har 2003-04-01 godkänt en planremiss avseende detaljplanen för Kojan mm.

Detaljplanen kommer att ställas ut 2 kv 2004 och förväntas antas i kommunfullmäktige under 3 kv 2004.

Beskrivning av projektet

Projektet innebär att ca 1100 lgh byggs i kv Kojan mm samt att en strandgata och nytt parkstråk anläggs på ny utfylld mark. Området får en normal exploatering för innerstaden ($e=2,4$) och byggs som en utvidgning av stenstaden med slutna kvarter. En mindre del av kv Lusten och Lyckolandet kommer ligga på ny utfylld mark. Se bilaga 1.

Stranden med ett gångstråk längs Ulvsundasjön varierar i bredd mellan 15-25 m och ges karaktären av naturstrand. Kajparterren i Lindhgaensgatans förläggning är ca 20 m bred och ca 100 m lång och utgör en värdig avslutning av esplanaden mot vattnet.

Hornsbergsstrand får en total bredd om 16 m med dubbelriktad cykelbana mot vattnet och 4 m bred trottoar mot hussidan. Franzengatan har en total bredd av 19 m och innehåller en trädrad. Busstrafiken går på Franzengatan. De tre gränderna får en gatusektion med total bredd om 12 m.

Allmänplatsmarken byggs med en för innerstaden normal standard.

Torget vid höghuset kommer vara upphöjt ca ½ m och sedan slutta svagt mot Lindhagensgatan. Torget föreslås av gatu- och fastighetskontoret få en högre standard med naturstensmaterial.

Invid kv Eden mot Nordenflychtsvägen skapas också en mindre plats som ges en högre standard med naturstensmaterial. På platsen planteras en ny ek. Under platsen byggs en ny elnätsstation som ersättning för den befintliga intill.

Genomförande och tidsplan

Byggstart i området kan ske i kv Eden vid Hornsbergsparken under våren 2005. Successiv inflyttning sker från 2007 och framåt.

Utfyllnad i Ulvsundasjön och byggande av gator kommer i huvudsak att ske under åren 2005-06. Avsikten är att entreprenader för gatorna och utfyllnaden ska handlas upp under hösten 2004 för att starta i februari 2005. Kontoret kommer genomföra en gemensam schaktning och sprängning för större delen av området avseende gator och kvarter, som sedan respektive byggherre betalar.

Rivning av asfaltverket samt sanering av marken planeras ske under år 2006.

Färdigställandet av gator och parker kommer att ske i takt med att inflyttning sker i området.

Enligt gatu- och fastighetskontorets preliminära tidplan sker byggstart av kvarteren enligt följande:

Våren 2005	Kv Eden (JM)
Årsskiftet 2005/06	Kv Sällheten (SBC o Botrygg)
	Kv Fröjden (Botrygg)
	Kv Fägnaden (Einar Mattsson)
	Kv Lycksaligheten (JM o Riksbyggen)
	Kv Lyckolandet (JM)
Årsskiftet 2006/07	Kv Hänryckningen (Riksbyggen)
	Kv Lusten (Familjebostäder)
	Kv Vålgången (Familjebostäder)

Området planeras vara färdigbyggt år 2009.

Överenskommelser om exploatering och övriga avtal

För detaljplanens genomförande erfordras att följande avtal tecknas:

- Exploateringsavtal avseende försäljning till Riksbyggen och SBC. Kommer redovisas till nämnden efter sommaren.
- Upplåtelse med tomträtt till Familjebostäder, Botrygg Fastigheter HB, Einar Mattsson Byggnads AB. Avtalen kommer att göras med delegationsbeslut.

- Avtal med Vägverket ang förlängning av bullerskärm på Essingeleden
- Avtal om genomförandet av utfyllnaden i Ulvsundasjön med ägare och hyresgäster på fastigheterna Hornsberg 10 och 11 (Ochtopharma, Hornet Fastighetsbolag (Biovitrum) och Pfizer) avseende deras kylvattenledning i Ulvsundasjön. Tillhör miljödomsansökan för utfyllnaden.

Konsekvenser av projektet

- miljö
Området förändras från industri- till bostadsområde.

Miljökonsekvensbeskrivning har upprättats av Carl Bro i samband med detaljplanen. De väsentligaste miljökonsekvenserna att ta hänsyn till i området är markföroreningar, trafikbuller samt samlokalisering med industri- och kontorsbebyggelse intill planområdet.

Förorenade markområden kommer saneras enligt platsspecifika riktvärden för föroreningar.

Komplettering av bullerskärm kommer att ske på Essingeleden. Bullerkrav kan uppfyllas oavsett om det kommer uppföras bebyggelse inom projektet Brovaktan, öster om Kojanområdet. Staden kommer se till att fläktbuller på intilliggande industri- och kontorsfastigheter åtgärdas.

- trafik
Enligt exploateringsavtal verkar kontoret för ett parkeringstal på 0,7 p-platser /lägenhet, anordnat i garage inom fastigheterna. Dels har det för området valts en utformning med smala körbanor som enbart medger parkering på en sida av gatan dels har undersökningar visat att ett sådant p-tal i högre grad motsvarar den verkliga efterfrågan. Området planeras för en hastighet på 30 km/h.

- tillgänglighet
Kontoret har bevakat tillgänglighetsfrågorna under hela planprocessen så att det blir en rimlig standard för både boende och allmänheten. I avtalen med byggherren skrivs in att de åtar sig att följa stadens riktlinjer för tillgänglighet. Avvägningar har gjorts tillsammans med stadsbyggnadskontorets tillgänglighetsansvarige. Eftersom området är kuperat så har avsteg gjorts avseende Nordenflychtsvägen, Eyvind Johnsons gata, Harry Martinssons gata samt delar av Pär Lagerkvists gata som ej uppfyller stadens krav på högsta lutning.

- grönyta
Strandpromenad/kajparterre samt den framtida Kristinebergsparken kompenserar byggandet i Hornsbergsparken samt projektet Brovaktan.

- utfyllnaden
Ansökan om utfyllnaden omfattade ca 12000 kvm. Kompletteringar kommer att lämnas in till miljödomstolen före sommaren.

Huvudförhandlingar kommer ske under hösten 2004. Beslut kan förväntas vid årsskiftet 2004/05.

Ekonomi

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

Exploateringskalkyl, prisnivå 2004 (mnkr)

Utgifter (-)	
Markförvärv	-40
Utredning	-16
Projektering	-9
Iordningställande av mark	-56
Anläggning – gatumark/park	-130
Anläggning- utfyllnad	-92
Övrigt/Osäkerhet	-63
Summa utgifter	-406
Inkomster	
Markförsäljning	124
Avgäldsunderlag	131
Övrigt	70
Summa inkomster	325
Sammanställning	
Resultat (mnkr)	-80
Resultat per ekvivalent lägenhet ¹ (tkr)	-69
Markanläggningsutgift per ekvivalent lägenhet (tkr)	208
Exploateringsgrad	2,4

De sammanlagda utgifterna beräknas till ca 406 mnkr, varav 19 mnkr är upparbetat. Utgifterna avser främst anläggande av utfyllnad, marksanering, gator, strandpromenad/parker, kajparterren och ledningsflyttningar.

Marken kommer att upplåtas med tomträtt samt försälas. Inkomsterna beräknas till ca 325 mnkr, varav knappt hälften utgörs av det avgäldsunderlag som skapas genom planläggningen.

Övriga inkomster är främst gatukostnader från JM (40 mnkr) och kommande bidrag till gatukostnader från kommande exploateringar om ca 10 mnkr. Kontoret har sökt pengar ur miljömiljarden för marksaneringen, men ännu ej fått beslut om det.

Projektets ekonomi är godtagbar med hänsyn till att utgifterna uppgavs till 350 mnkr i ärendet "Ekonomi på Nordvästra Kungsholmen" som nämnden beslutade om 2002-12-17. Utgifterna grundade sig på en tidig prognos. I det ärendet uppgavs att ekonomin totalt inom programområdet skulle balanseras. Gatu- och fastighetskontoret har också aktivt jobbat med att minska utgifterna för allmänplatsmarken.

¹ Med ekvivalent lägenhet avses den sammanlagt tillkommande ytan (BTA) för bostäder, kommersiella lokaler etc. dividerat med 100 (en lägenhet motsvarar 100 m² BTA).

Budgetkonsekvenser

Investeringsbudget

Investeringsutgifterna för genomförandet beräknas till ca 440 mnkr och investeringsinkomsterna till ca 70 mnkr i löpande prisnivå. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

Mnkr	Ack t.o.m. 2003	2004	2005	2006	2007	Senare	Totalt
Utgifter (-)	-17	-9	-145	-160	-78	-31	-440
Inkomster (exkl. försäljning)	5	1	53	1	-	10	70
Nettoutgift (-)/-inkomst	-12	-8	-92	-159	-78	-21	-370
Försäljningsinkomst				92	32		124

Stadens utgifter/inkomster för exploatering finansieras via gatu- och fastighetsnämndens investeringsbudget och medel finns upptagna i nämndens budget 2004 och förslag till budget 2005 med inriktning för 2006-2007.

Investeringsutgifter för vatten- och avloppssystem finansieras via Stockholm Vattens AB budget, investeringar för fjärrvärme och elutbyggnader finansieras via Fortums budget, utgifter för tele finansieras via Telia Sonera. Kostnader för nödvändiga ledningsflyttar fördelas mellan staden och bolagen enligt särskilda genomförandeavtal.

Driftbudget

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom gatu- och fastighetsnämndens ansvarsområde beräknas efter genomförandet uppgå till ca 425 tkr per år. För Kungsholmens stadsdelsnämnd beräknas drift- och underhållskostnaderna uppgå till ca 615 tkr per år. Kapitalkostnaderna² beräknas uppgå till ca 20,6 mnkr per år och intäkterna för tomträttsavgälder beräknas till ca 4,2 mnkr per år.

Kostnad/intäkt per år	Tkr
Drift och underhåll (-)	-425
Kapitalkostnad	
-ränta (-)	-12900
-avskrivning (-)	-7700
Tomträttsavgäld	4900
Drift och underhåll Sdn (-)	-615

Risker och osäkerhetsfaktorer

Hänsyn till risker och osäkerhet har tagits i ovan redovisade kalkyler. Följande kan nämnas:

² Kapitalkostnaderna (ränta på markanläggning) minskar successivt åren framöver i takt med avskrivningen

Tekniska förutsättningar

- Osäkra mark- och grund förhållanden i samband med sanering under asfaltverket samt för utfyllnaden.
- Åtgärder som miljödomstolen eller berörda fastighetsägare kan kräva av staden i samband med utfyllnaden i Ulvsundasjön.

Ekonomiska förutsättningar

- Projektet löper under många år och påverkas av kostnadsläget när olika entreprenader upphandlas.
- Förhandlingar kvarstår med ledningsbolagen om fördelning av kostnader för ledningsflyttar.

Tidplan

- Osäkert när beslut från miljödomstolen kan ges, påverkar tidplanen för utfyllnaden.

Kontorets synpunkter och förslag

Detaljplanen för Kojan mm är en del av utbyggnaden av Nordvästra Kungsholmen. Planens genomförande medför att stadens mål om att nya bostäder skall tillkomma på redan exploaterad mark uppfylls när det gamla industriområdet omvandlas till bostäder.

Kungsholmens stadsdelsförvaltningen har under arbetet med framtagande av systemhandlingar för allmänplatsmark deltagit i diskussioner om standard och utförande. Förvaltningen har accepterat det som nu föreslås och den driftskostnad det innebär.

Kontoret föreslår att nämnden godkänner investeringsutgifter om 440 mnkr och investeringsinkomster om 70 mnkr (exkl försäljningsinkomster om 124 mnkr) samt fattar genomförandebeslut om projektet.

SLUT