



Kontaktperson

Christina Norén

Bertil Sjögrund

Innerstad, Miljö & Teknik

Telefon: 08-508 281 12, 08-508 262 06

christina.noren@mk.stockholm.se

bertil.sjogrund@mk.stockholm.se

Till

Marknämnden 2005-09-22

Lindhagensgatan. Reviderat genomförandebeslut.

Förslag till beslut

1. Marknämnden fattar reviderat genomförandebeslut omfattande investeringsutgifter totalt 126 mnkr i löpande prisnivå i enlighet med detta tjänsteutlåtande samt underställer beslutet kommunfullmäktige för godkännande.

Göran Långsved

Stefan Eriksson

Sammanfattning

Markkontoret föreslår att totalt 126 Mnkr avsätts för ombyggnad av Lindhagensgatan. Utöver de 91 Mnkr som är avsatta för etapp I och II föreslås ett tillskott på 35 Mnkr för marksanering, byte av överbyggnad i vägkroppen och skyddsspont längs fastigheten Kristinebergs Slott 10 inom etapp II. Finansieringen sker inom marknämndens budget och bedöms motsvaras av inkomster från andra delprojekt inom stadsutvecklingsprojekt nordvästra Kungsholmen.

Kontoret föreslår att marknämnden godkänner förslag till reviderad budget samt underställer beslutet kommunfullmäktiges godkännande.

Bakgrund

Nordvästra Kungsholmen genomgår en omfattande förnyelse. Ca 4000 nya lägenheter och 150 000 kvm kommersiella ytor skall byggas enligt godkänt

Program för Nordvästra Kungsholmen under de närmaste 10 åren. En ingående redovisning av stadsutvecklingsprojektet finns i ärendet "Lägesredovisning avseende Lindhagen, Nordvästra Kungsholmen".

Ombyggnaden av Lindhagensgatan från genomfartsgata i ett industriområde till en attraktiv huvudgata i en ny stadsdel med bostäder och arbetsplatser påbörjades 2004. Lindhagensgatan löper som en central axel genom hela stadsutvecklingsområdet och får efter ombyggnaden karaktären av esplanad, med trädplantering i mitten och delvis även längs gång- och cykelbanorna. Dessutom utförs en förnyelse av ledningsnätet och miljön ges en acceptabel standard utifrån stadens nuvarande ambitioner för miljö, säkerhet och framkomlighet.

Ett förslag till genomförandebeslut presenterades för gatu- och fastighetsnämnden 2001-05-29. Exploateringskalkylen låg på 95 mnkr, vilket motsvarar 100 mnkr i prisnivå hösten 2002. Förslaget återremitterades av nämnden med uppdraget att försöka minska stadens kostnader. Efter kompletterande studier blev kalkylen för byggande av Lindhagensgatan ca 80 mnkr (år 2002:s nivå). Bidrag från fastighetsägare runt Lindhagensgatan beräknas uppgå till ca 40 mnkr.

Uppräknat med index till förväntad prisnivå 2007 blev investeringsutgifterna totalt ca 91 mnkr.

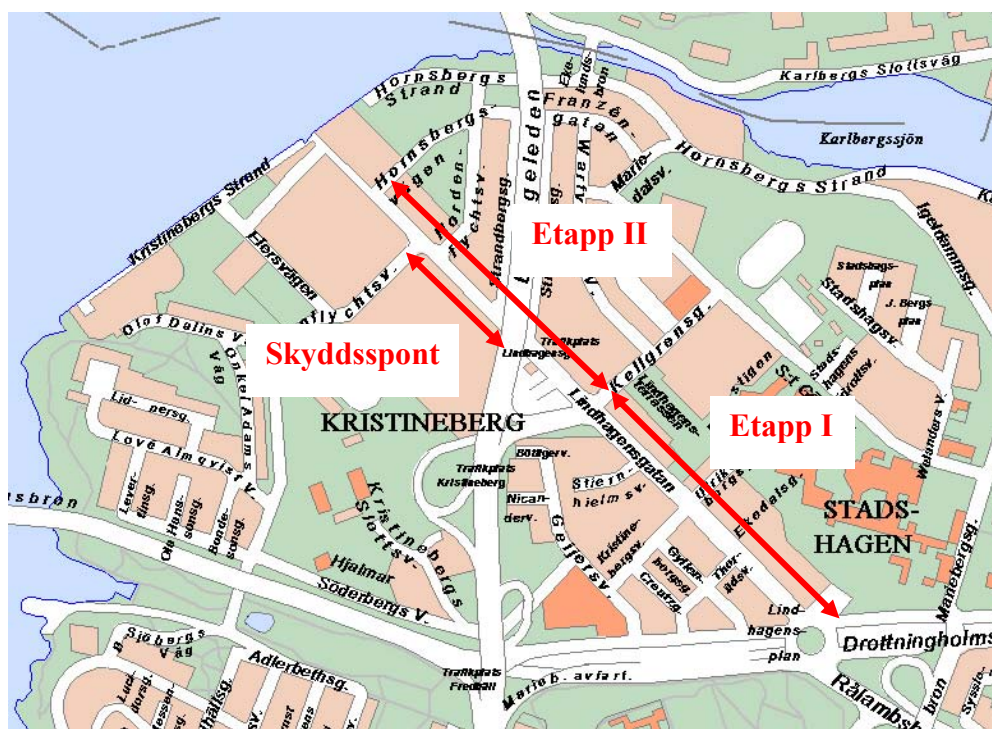
Kontoret har i tidigare tjänsteutlåtanden påtalat risken med att kostnaderna för markföroreningar och anpassningar till kringliggande bebyggelse, ledningar mm kan bli dyrare än planerat.

Inom totalekonomin för exploateringen av nordvästra Kungsholmen utgör Lindhagensgatan ca 3 %.

Fördyringar

Under arbetet med etapp II har oförutsedda fördyringar uppstått.

Ettapp II sträcker sig från Kellgrensgatan i söder till Hornsbergsvägen i norr. Området har under lång tid utnyttjats för tung och förorenande industri. När markundersökningar gjorts inför upphandling av etapp II har uppdragats att marken är betydligt mer förorenad än man tidigare kunnat förutse. I och med att gatuöverbyggnaden är en blandning av krossgrus, morän, lera, tegel, mm måste överbyggnaden bytas ut. Hanteringen av de förorenade massorna och utbyte av gatuöverbyggnaden beräknas uppgå till 25 mnkr.



Etapp II sträcker sig längs fastigheten Kristinebergs Slott 10 som omfattar det av SL ägda Hornsborgsgaraget. Nivåskillnaden mellan gatan och fastigheten Kristinebergs Slott 10 är betydande. För att kunna genomföra Lindhagensgatans etapp II är det en förutsättning att en spontvägg uppförs mellan gatan och fastigheten, vilket innebär att såväl gatan som blivande husproduktion inom fastigheten kan genomföras. Om spontväggen inte byggs i samband med att Lindhagensgatan byggs om fördyras kostnaderna avsevärt både för staden och fastighetsägaren.

Spontkostnaden beräknas till 10 mnkr.

Både hanteringen av de förorenade massorna och kostnaden för sponten beräknas i 2005 års penningvärde.

Ekonomiska konsekvenser

Ett av de projektspecifika mål gatu- och fastighetsnämnden beslutat skall gälla för projektområdet Lindhagen på nordvästra Kungsholmen är att stadens investerings- och intäktsekonomi skall vara balanserad. Kontoret föreslår därför att kostnaderna för de tillkommande arbetena finansieras av projektet. En samlad redovisning av projektets ekonomi finns i ärendet "Lindhagen, Nordvästra Kungsholmen - lägesredovisning."

Tidigare genomförandebeslut innebar att totalt 91 mnkr avsattes för projektet fördelat enligt följande:

Beräknat utfall i GFNs investeringsplan (mnkr)	Ack. t.o.m. 2002	2003	2004	2005	2006	2007	Senare	Totalt för projektet
Investeringsutgift, ca	-6	-6	-21	-20	-19	-19		-91
Investeringsinkomst, ca			8		2		30	40
Nettoinvesteringsutgift	-6	-6	-13	-20	-17	-19	30	-51

Kalkylen för Lindhagensgatan enligt förslaget ser ut på följande sätt:

Beräknat utfall i MNs investeringsplan (mnkr)	Ack. t.o.m. 2004	2005	2006	2007	2008	2009	Senare	Totalt för projektet
Investeringsutgift, ca	-17	-35	-40	-15	-10	-9		126
Investeringsinkomst, ca			8		2		30	40
Nettoinvesteringsutgift	-17	-35	-32	-15	-8	-9	30	-86

Drift- och underhållskostnaderna på den berörda sträckan bedöms bli oförändrade jämfört med tidigare genomförandebeslut.

Kapitalkostnaderna beräknas efter genomförandet till ca 6,5 mnkr/år, varav räntan utgör ca 4 mnkr.

Kontoret avser upprätta kassaflödesanalys i samband med att ärendet behandlas av kommunfullmäktige.

Markkontorets synpunkter

Kontoret anser att kostnaderna för att åtgärda de oförutsedda fördyringarna beroende på mer förorenad mark och mer komplicerade grundläggningsarbeten, dvs totalt ca 35 mnkr, är rimliga. Marken måste saneras i och med att grävningsarbetena påbörjas. Slås inte skyddssponten i inledningsskedet uppstår stora merkostnader för både staden och fastighetsägaren.

Det är dessutom angeläget att göra utbyggnadstiden av gatan så kort som möjligt. För näringslivet är ombyggnaden av Lindhagensgatan med de begränsningar i framkomlighet som den medför en olägenhet. Även ur tillgänglighets- och barnperspektiv är det angeläget att gatuetappen färdigställs så snart som möjligt så att gång och cykelbana på Lindhagensgatans västra sida kan färdigställas. Detta talar också för att arbetet med skyddssponten utförs i samband med gatuarbetena.

Markkontorets förslag

Kontoret föreslår att totalt 126 mnkr avsätts för genomförande av Lindhagensgatan. Utöver de 91 mnkr som är godkända i genomförandebeslut 2003-02-18 föreslås 35 mnkr avsättas för projektet. Finansieringen sker inom marknämndens budget och bedöms motsvaras av

inkomster från andra delprojekt inom stadsutvecklingsprojekt nordvästra Kungsholmen.

Kontoret föreslår att marknämnden godkänner förslag till reviderad budget samt underställer beslutet kommunfullmäktiges godkännande.

SLUT