



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

Till
Marknämnden 2005-10-27

Lindhagensgatan. Reviderat genomförandebeslut. Återremiss.

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 föreslog i tjänsteutlåtande 2005-09-22 att totalt 126 Mnkr avsätts för ombyggnad av Lindhagensgatan. Utöver de 91 Mnkr som är avsatta för etapp I och II föreslogs ett tillskott på 35 Mnkr för marksanering, byte av överbyggnad i vägkroppen och skyddsspont längs fastigheten Kristinebergs Slott 10 för etapp II. Finansieringen sker inom marknämndens budget och bedöms motsvaras av inkomster från andra delprojekt inom stadsutvecklingsprojekt nordvästra Kungsholmen.

Förslaget till reviderat genomförandebeslut återremitterades av marknämnden. Kontoret har efter återremissen undersökt möjligheterna att begränsa kostnaderna, men anser det svårt att skära i projektet och samtidigt fullfölja ambitionen att åstadkomma en huvudgata i innerstadsmiljö.

Fastigheten Kristinebergs Slott 10 ingår i pågående förhandlingar med SL. Resulterar förhandlingarna i att staden blir ägare till fastigheten ska 10 mnkr

av de begärda 35 mnkr belasta exploateringen av fastigheten. Blir staden inte ägare till fastigheten kommer gatubyggnadskostnad att tas ut av fastighetsägaren vilken även omfattar kostnaden för sponten.

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

Bakgrund

Nordvästra Kungsholmen genomgår en omfattande förnyelse. Ca 4500 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 1,2 km lång, central axel genom hela stadsutvecklingsområdet och får efter ombyggnaden karaktären av esplanad, med trädplantering i mitten och längs nya gång- och cykelbanor. Gatan får ny belysning och en förnyelse av ledningsnätet genomförs. Gatan utformas med beaktande av god miljö, säkerhet och framkomlighet. Materialen är av normal standard.

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). Uppräknat med index till förväntad prisnivå 2007 blev investeringsutgifterna totalt ca 91 mnkr. Bidrag från fastighetsägare runt Lindhagensgatan beräknas uppgå till ca 40 mnkr.

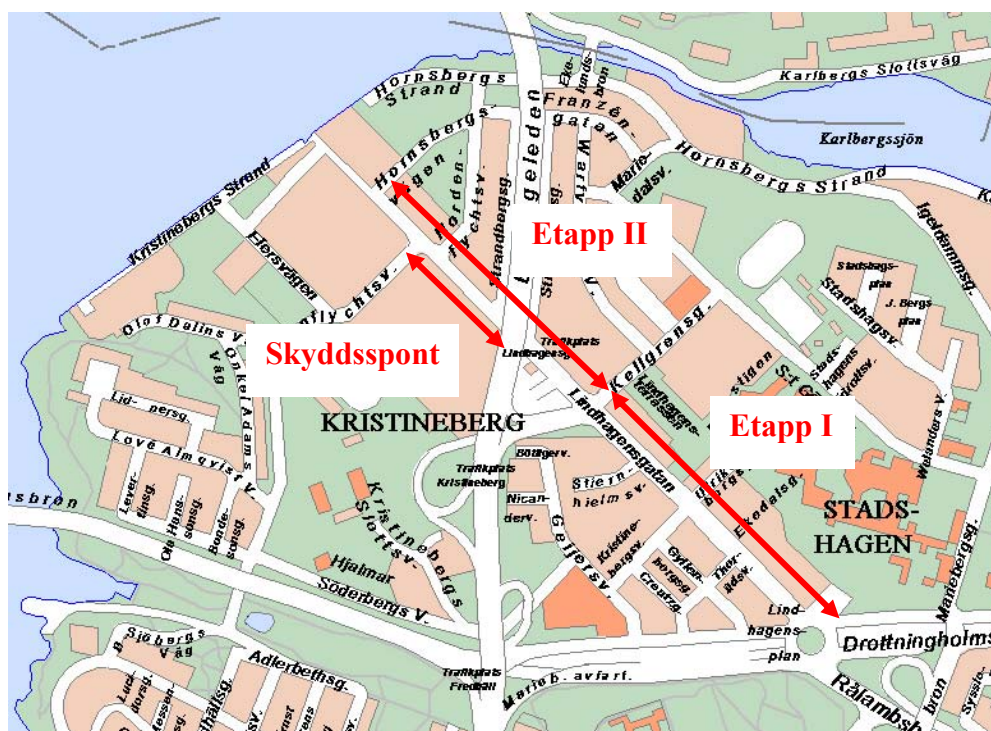
Ett förslag till reviderat genomförandebeslut omfattande en total kostnad om 126 mnkr som presenterades för marknämnden 2005-09-22 återremitterades till kontoret för komplettering.

Fördyringar i etapp II

Den första etappen av utbyggnaden, mellan Lindhagensplan och Kellgrensgatan, avslutas under 2006. Under arbetet med etapp II har oförutsedda fördyringar uppstått. Kontoret har i tidigare tjänsteutlåtanden påtalat risken med att kostnaderna för markföreningar och anpassningar till kringliggande bebyggelse, ledningar mm kan bli dyrare än planerat. Detta är nu fallet.

Förorenade massor

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 ettapp II har uppdragats att marken är betydligt mer förorenad än man tidigare kunnat förutse. Tidiga provtagningar har påvisat att vissa delar av massorna är så förorenade att de inte kan återanvändas utan måste deponeras som miljöfarliga. Inför genomförandet har ytterligare provtagningar gjorts, vilket resulterat i att betydligt större mängder jord klassas som icke återanvändbara. Hanteringen av de förorenade massorna, vilken omfattar provtagningar, sortering, transporter, deponering mm resulterar i ökade kostnader för projektet.



Gammal överbyggnad

Lindhagensgatan har legat på nuvarande plats och utgjort en transportväg genom Hornsbergs industriområde under lång tid. Kontoret har i samband med ombyggnaden av gatan låtit utföra geotekniska undersökningar samt ett flertal provtagningar av materialet i den befintliga väggkroppen. I samband med detta har framkommit att Lindhagensgatan egentligen består av tre gator ovanpå varandra tillkomna vid olika tidpunkter. Överbyggnaden, som utgörs av alla tre, är sammansatt av blocksten, tegel, grus, kross, morän och lera. För att gatans bärighet skall uppfylla gällande normer måste denna överbyggnad bytas ut.

Hanteringen av de förorenade massorna och utbyte av gatuöverbyggnaden beräknas totalt uppgå till ca 25 mnkr.

Spont

Ettapp II sträcker sig längs fastigheten Kristinebergs Slott 10 som ägs av SL och är bebyggt med Hornsbergsgaraget för bussar. Nivåskillnaden mellan gatan och fastigheten Kristinebergs Slott 10 är betydande. För att kunna genomföra Lindhagensgatan ettapp II är det en förutsättning att en spontvägg uppförs i fastighetsgräns mellan gatan och fastigheten. Sponten blir ett stöd för de massor som väggkroppen i Lindhagensgatan utgör, så att dessa inte rasar in på fastigheten. Sponten möjliggör också att schaktning kan ske nära densamma på båda sidor utan rasrisk och att utbyggnaden av gatan och fastigheten kan ske rationellt. Det finns stora fördelar att vinna både för staden och för fastighetsägaren om sponten byggs i samband med att Lindhagensgatan byggs ut. Skulle den inte byggas i detta sammanhang uppstår stora problem för både trafikanter och fastighetsägare. Gång- och cykelbanan kan inte nyttjas på den sida som vetter mot fastigheten Kristinebergs Slott 10 förrän fastigheten bebyggs. Ett provisorium måste uppföras som fastighetsägaren får riva den dag fastigheten ska bebyggas. I stället för att lägga kablar och ledningar i en färdigställd väggkropp måste upphängning av kablar och ledningar utföras. När fastigheten bebyggs måste fastighetsägaren själv uppföra spontväggen för att kunna genomföra husproduktionen. Detta kommer att bli en betydligt dyrare åtgärd eftersom Lindhagensgatan då är färdigställd och arbetsutrymmet begränsat. Kostnaden för sponten beräknas totalt till ca 10 mnkr.

Fastigheten Kristinebergs Slott 10 ingår i pågående förhandlingar med SL med avsikten att nå en bred uppgörelse mellan parterna. Resulterar förhandlingarna i att staden blir ägare till fastigheten ska kostnaden för sponten belasta exploateringen av fastigheten. Blir staden inte ägare till fastigheten kommer gatubyggnadskostnad att tas ut av fastighetsägaren vilken även omfattar kostnaden för sponten.

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

Begränsning av kostnader

Utformningen av Lindhagensgatan präglas av återhållsamhet vad avser materialval och utformning. Körbanebeläggningen samt cykelbanor är belagda med asfalt, gångbanor med betongplattor, kantsten är av granit enligt stadens standard för att hålla nere driftkostnaden. Smågatsten läggs på vissa ställen sparsamt längs fasader. Belysningen är av normalstandard. Kontoret anser inte att det finns någon ”överstandard” i projektet att skära ned på. Det enda som skiljer Lindhagensgatan från vilken ny stadsgata som helst är träden. Skulle man låta bli att plantera dem i ettapp II kan en i

sammanhanget mindre summa pengar sparas, vilket å andra sidan skulle innebära en omprojektering av gatan till en kostnad som överstiger denna summa. Etapp I är i stort sett färdigbyggd med trädgropar, skelettjord mm vilket skulle medföra en ombyggnadskostnad av denna etapp för att gatan ska få ett enhetligt utseende. Att inte fullfölja ambitionen med gatans utbyggnad skulle bli svårt att förklara trafik- och ledningstekniskt samt estetiskt. Dessutom skulle det medföra ännu ej överblickbara kostnader för trafik och teknik.

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.

Totalekonomin för exploateringen av nordvästra Kungsholmen omsluter ca 1,5 mrdkr. 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 i etapp II, dvs totalt ca 35 mnkr, är rimliga. Marken måste saneras och överbyggnaden bytas ut 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.

Efter återremiss från marknämnden har kontoret undersökt möjligheterna att hålla nere kostnaderna. Kontoret anser inte att det finns någon ”överstandard” i projektet. De marginella besparingar som skulle kunna göras genom att inte fullfölja den av gatu- och fastighetsnämnden beslutade utformningen av gatan skulle motverkas helt av kostnader för omprojekteringar och ombyggnader.

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.

Resulterar förhandlingarna om Fastigheten Kristinebergs Slott 10 i att staden blir ägare till fastigheten ska 10 mnkr av de begärda 35 mnkr belasta exploateringen av fastigheten. Blir staden inte ägare till fastigheten kommer gatubyggnadskostnad att tas ut av fastighetsägaren vilken även omfattar kostnaden för sponten.

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

SLUT