

2018-10-02
Dnr KS/2018:288

Kommunstyrelsen

Projekt-PM

Projektpromemoria för stadsbyggnadsprojekt Högsätra



Kartan visar områdets preliminära avgränsning.

Innehåll

| | | |
|-------|--|----|
| 1 | Sammanfattning | 3 |
| 2 | Organisation | 3 |
| 3 | Projektets syfte, mål och bakgrund | 3 |
| 3.1 | Projektets syfte | 3 |
| 3.2 | Projektets mål | 4 |
| 3.3 | Projektets bakgrund och behov | 4 |
| 4 | Förutsättningar | 4 |
| 4.1 | Stadsbyggnadsmässiga förutsättningar..... | 4 |
| 4.2 | Fastighet/område | 5 |
| 5 | Om projektet..... | 5 |
| 5.1 | Delprojekt..... | 6 |
| 5.1.1 | Delprojekt Idrott- och aktivitetsområdet..... | 7 |
| 5.1.2 | Delprojekt Kärnan..... | 7 |
| 5.1.3 | Delprojekt Lillåkersvägen..... | 8 |
| 5.1.4 | Delprojekt Hälsans hus | 8 |
| 5.1.5 | Delprojekt Förbindelse Södra Kungsvägen | 8 |
| 5.1.6 | Delprojekt Markanvisning & markfrågor | 8 |
| 5.1.7 | Delprojekt Kommunikation | 9 |
| 5.1.8 | Delprojekt Utbyggnadsperiod | 10 |
| 5.1.9 | Delprojekt Tekniska förstudier | 10 |
| 6 | Ekonomi | 10 |
| 6.1.1 | Exploateringskalkyl..... | 10 |
| 6.1.2 | Kostnader utanför kalkylen | 11 |
| 6.1.3 | Kostnader för drift av allmänna anläggningar | 12 |
| 7 | Preliminär tidsplan | 12 |

1 Sammanfattning

Detta projekt-PM är ett beslutsunderlag för att starta stadsbyggnadsprojektet för Högsätra. Syftet med dokumentet är att ge en övergripande bild av vad projektet kommer att innebära för Lidingö stad och dess olika nämnder och förvaltningar. Till grund ligger det planprogram som har tagits fram för området och som godkändes av kommunfullmäktige juni 2018. I projekt-PM beskrivs projektets syfte och mål, områdets förutsättningar, projektets innehåll samt budget och tidplan. I och med att projekt-PM antas av kommunstyrelsen ges uppdrag att påbörja utredningsarbete i enlighet med projekt-PM samt att påbörja arbete med markanvisning. Det ges också uppdrag åt miljö- och stadsbyggnadsnämnden att ta fram detaljplan för Kärnan, Lillåkersvägen och Idrottsområdet. Kommunstyrelsen anslår i samband med projekt-PM 3 miljoner per år för att driva stadsbyggnadsprojektet.

2 Organisation

Uppdragsgivare i projektet är kommunstyrelsen. I det löpande arbetet kommer även de olika nämnderna vara beslutsfattande i frågor gällande till exempel bygglov, utbyggnad av förskolor eller behov av gruppboheter. Projektet styrs av en politisk styrgrupp, det löpande arbetet styrs av en tjänstemannastyrgrupp. Projektet drivs av en projektledare från MSK som ansvarar för hela projektet samt av delprojektledare för de olika delprojekten.

Politisk styrgrupp: Den politiska styrgruppen beslutar om projektets inriktning och innehåll, övergripande strategiska frågor samt projektets budget. Kommunstyrelsens ordförande leder styrgruppen, övriga medlemmar är företrädare för partierna i den politiska ledningen samt ordförande för miljö- och stadsbyggnadsnämnden.

Tjänstemannastyrgrupp: Det löpande arbetet styrs av en tjänstemannastyrgrupp som beslutar om användning av givna resurser och gör avvägningar mellan olika förvaltningars intressen. Tjänstemannastyrgruppen leds av förvaltningschef på MSK och övriga medlemmar är stadsdirektören, förvaltningschef på TFF samt resursägande enhetschefer på MSK och TFF.

3 Projektets syfte, mål och bakgrund

3.1 Projektets syfte

Projektets syfte är att utveckla Högsätra till en attraktiv, innehållsrik och trygg stadsdel för boende och besökare. Syftet uppnås genom följande fem ledstjärnor som visar vägen för utvecklingen av området:

- Skapa småskalighet och variation med ny bebyggelse
- Stärka och utveckla attraktiva och trygga stråk
- Värna natur- och rekreationsvärden
- Bevara uppskattade boendemiljöer
- Skapa en ny välkomnande entré och fler mötesplatser för både boende och besökare

3.2 Projektets mål

- Utveckla området med nya bostäder
- Utveckla idrottsområdet
- Riva Högsättrahuset, utreda Hälsans hus
- Utveckla Högsättravägen till ett grönt och attraktivt stråk
- Utreda en ny gång- och cykelförbindelse mellan Högsätra och Lidingöbanan
- Utveckla området med högkvalitativ och exklusiv arkitektur
- Säkerställa att projektet genererar ett ekonomiskt överskott

3.3 Projektets bakgrund och behov

Högsätra ligger centralt på Lidingö och innehåller många målpunkter för Lidingöbor och besökare. Området präglas av att det till största delen planerades och byggdes under 1970-talet. Här finns storskalig bebyggelse med bland annat ett stort antal bostäder, ett antal byggnader för vårdverksamheter samt ett brett utbud av idrotts- och fritidsaktiviteter. Högsätra pekas ut i Lidingös översiktsplan som ett utvecklingsområde bland annat mot bakgrund av att området är i behov av förnyelse för ökad trygghet, bredare bostadsutbud och upprustning av utemiljöer.

Ett planprogram har tagits fram för Högsätra som visar vägen för utveckling av området. Programmet ligger till grund för kommande detaljplanering och markanvisning och godkändes i kommunfullmäktige den 18 juni 2018.

4 Förutsättningar

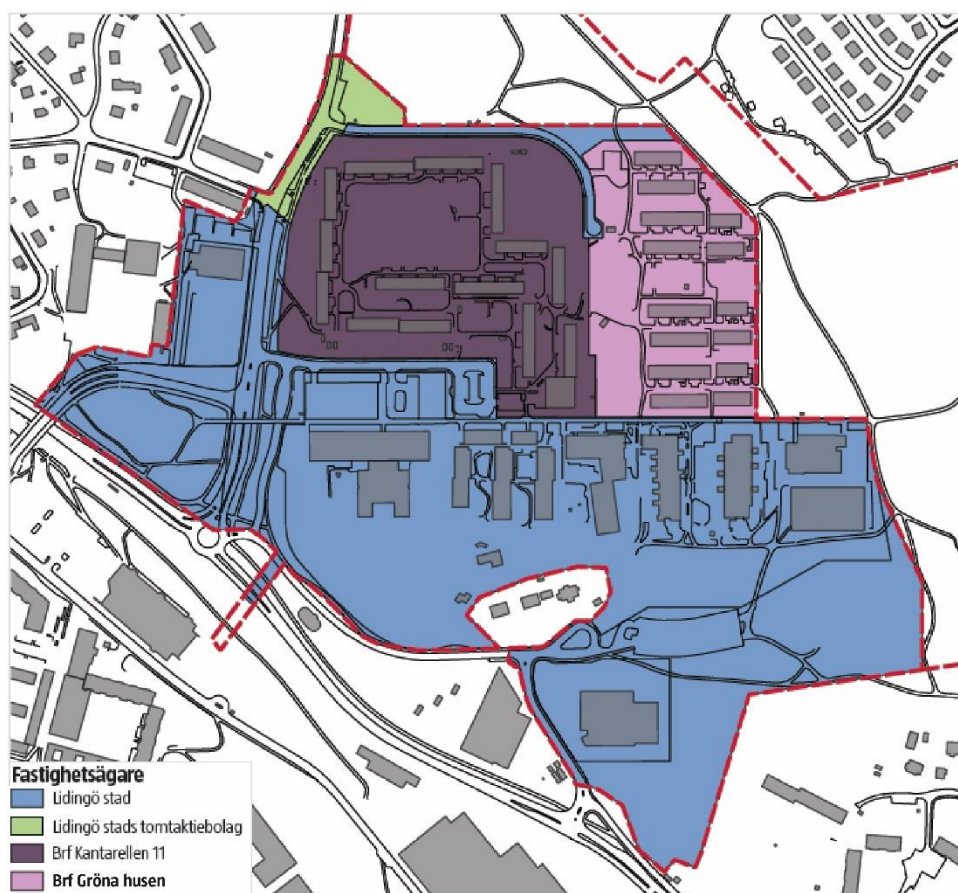
4.1 Stadsbyggnadsmässiga förutsättningar

Bostadsområdet är ett tidstypiskt experimentområde från 1970-talet med funktionsuppdelning och trafikseparering. De offentliga platsernas utformning i Högsätra är storskaliga och kan upplevas otrygga. De centrala delarna av området utgörs av asfalterade parkeringsplatser med få gröna inslag. Området präglas idag av en storskalig bebyggelsestruktur med en viss institutionskänsla. Både de lägre och högre bostadshusen är omtyckta och har gröna gårdar som är välanvända. Mellan de olika boendemiljöerna inom Högsätra finns höga murar som utgör barriärer och separerar områdena. Högsättrahuset (före detta Lidingö sjukhus) utgör idag en barriär som gör det svårt att passera genom området från norr till söder. Områdets naturliga höjdskillnader medför också vissa barriäreffekter.

Högsätra är dåligt integrerat med angränsande områden. Mellan områdena finns branta backar och högtrafikerade gator som Läroverksvägen och Södra Kungsvägen som ligger i sänkor och upplevs som trafikfarliga. Läroverksvägen och Högsättravägen har vissa trafiksäkerhetsproblem och har bitvis dålig framkomlighet för gång och cykel. Högsätra saknar en tydlig och välkomnande entré.

4.2 Fastighet/område

Den största delen av marken inom projektområdet ägs av staden. En mindre del mark ägs av Lidingö stads tomtaktiebolag vilket är ett kommunalägt bolag. De största privata fastighetsägarna inom området är bostadsrättsföreningarna Brf Kantarellen 11 och Brf Gröna husen.



Figur 1: Markägoförhållanden inom projektområdet.

För att kunna genomföra projektet i enlighet med planprogrammet kommer fastighetsbildningsåtgärder att krävas. Nya fastigheter kommer att bildas genom avstyckning och vissa fastighetsgränser kommer att ändras genom fastighetsreglering.

5 Om projektet

Projektområdet omfattar den största delen av bebyggelsen i Högsätra samt intilliggande park och natur. Ny bebyggelse kommer ske på hårdgjorda ytor som idag används för trafikändamål så som gator och parkering. Den planerade bebyggelsen består i första hand av bostäder men även av en byggnad för vårdändamål, förskolor och lokaler för

handelsändamål. Idrottsområdet i öster kommer att byggas ut med nya och bättre anpassade lokaler samt med nya aktiviteter i utemiljön. Upplåtelseform för bostäder kommer i första hand vara bostadsrätter eller ägarlägenheter men även ett mindre antal hyresrätter kan bli aktuellt. En ny förbindelse över Södra Kungsvägen ska utredas för att bättre länka ihop Högsåtra med Larsberg och Dalénum och samtidigt få till en bättre koppling till Lidingöbanan. Alla investeringar i gator, parker, VA m.m. kommer täckas av intäkter från markförsäljning, projektet kommer alltså att finansiera sig självt.



Figur 2: Skiss över hur projektområdet är planerat att utvecklas. Nya bebyggelseområden är inringade med blå respektive svart streckad linje. Förändringar kan komma att göras vid detaljplanering av området.

5.1 Delprojekt

Huvudprojektet utgörs av olika delprojekt som tillsammans medför att projektets mål uppnås. Varje delprojekt har sin egen tidplan, budget och mål. Delprojekten kommer delvis löpa parallellt och kommer att genomföras med tidplanen för utbyggnaden av Högsåtra som utgångspunkt.

5.1.1 Delprojekt Idrott- och aktivitetsområdet

Idrotts- och aktivitetsområdet ska utvecklas till en trygg och attraktiv plats med utrymme för idrott och aktiviteter. Området består idag av bl.a. av två ishallar, en idrottshall, en fotbollsplan, skatepark och cykelpark. En av ishallarna har ett tillfälligt bygglov som går ut 2020 som inte kan förlängas. Antalet hallar är för litet då många föreningar står på kö för att få träningstider i området. Idrotts- och aktivitetsområdet behöver därför byggas ut med nya och bättre idrottshallar för att lokalerna ska vara ändamålsenliga och för att fler idrotter ska kunna vara verksamma i området. Gångstråk, offentliga miljöer och kopplingar till omgivande områden ska ses över för att skapa ett tryggt och välbesökt område.

I ett inledande skede ska frågor gällande finansiering, ägande och drift samt vad området ska innehålla utredas. Det är viktigt att utbyggnaden i Högsätra förhåller sig till utbyggnaden av idrottsanläggningar på hela ön. För att säkerställa en rättvis prioritering av vilka idrotter som ska vara verksamma inom området samt för att få bra villkor gällande hyresnivåer och halltider måste olika ägande- och driftsformer beaktas. Det är viktigt att utbyggnaden av området sker på ett långsiktigt och ekonomiskt hållbart sätt. För att säkerställa bästa resultat ska olika finansieringslösningar utredas vidare i ett tidigt skede.

En ny detaljplan som endast berör idrotts- och aktivitetsområdet ska tas fram. I detaljplaneskedet ska gränsen för planområdet studeras och befintlig gräns från planprogrammet kan komma att utökas. Eftersom det finns ett behov att komma fram snabbt med dessa frågor kommer idrotts- och aktivitetsområdet att prioriteras och vara det första delprojekt som sätts igång efter antaget projekt-PM.

5.1.2 Delprojekt Kärnan

Kärnan är området där den största delen av den nya bebyggelsen ligger. Idag innehåller platsen Högsättrahuset och trafikytor så som vägar och parkering. Högsättrahuset ska rivras och området ska bebyggas med ett antal bostadskvarter, mötesplatser, lokaler för handel, förskola och en ny placering av Högsättravägen. Parkering kommer byggas under mark och andra tekniska frågor så som trafiklösning på Läroverksvägen kommer utredas i detaljplaneskedet. Det är viktigt att tillgodose behoven av generell service som förskola och trygghetsboenden i området.

Största delen av området ligger på stadens mark och en markanvisningstävling kommer därför att genomföras innan detaljplaneringen inleds (läs mer under *Delprojekt Markanvisning och markfrågor*). Hela Kärnan tros kunna behandlas inom en detaljplan. Genom markanvisning bör det säkerställas att olika fastighetsägare uppför olika kvarter för att möjliggöra en varierad stadsmiljö med olika typer av högkvalitativ arkitektur och utformning. Bebyggelsen ska i första hand utgöras av stadsradhus och större lägenheter med upplåtelseform bostadsrätter eller ägarlägenheter. Staden ser positivt på en generell upprustning av det befintliga beståndet i området.

5.1.3 Delprojekt Lillåkersvägen

I området kring Lillåkersvägen ägs marken till största delen av bostadsrättsföreningarna Brf Kantarellen 11 och Brf Gröna husen. I detta område ska en mindre del bostäder byggas. Byggnation sker främst på ytor som idag används för parkering. Staden äger vägen som kommer att behöva dras om inför byggnation av bostäder. Området tros kunna behandlas inom en detaljplan.

5.1.4 Delprojekt Hälsans hus

En ny byggnad för bl.a. vårdverksamhet som går under arbetsnamnet Hälsans hus ska utredas. Denna är tänkt att i så fall ersätta innehåll och funktioner från Högsätrahuset vilket ska rivas. Högsätrahuset innehåller i dag en mängd olika funktioner och verksamheter som exempelvis vårdcentral och barnvårdscentral. Största hyresgästen är Omsorgs- och socialförvaltningen. Högsätrahuset är välbesökt och dess funktioner uppskattas av de boende och lockar besökare från andra delar av ön. Idag finns lägenheter för nyanlända i Högsätrahuset och det är viktigt att det finns en plan för denna typ av bostäder vid tidpunkten för rivning av byggnaden. Möjligheten för att tillgodose bostäder för nyanlända inom området ska undersökas.

Högsätrahuset har en yta på cirka 22 900 kvm men har lidit av en hög vakansnivå samt ineffektiva lokaler. Vid en modernisering bedöms dagens verksamheter kunna rymmas på omkring 9000 kvm lokalaktyta. Vid ett eventuellt uppförande av Hälsans hus är utgångspunkten är att en privat aktör kommer att äga, uppföra och driva byggnaden. Detta innebär att stadens verksamheter i framtiden skulle bli hyresgäster. I en markanvisning kan det undersökas i vilken mån det finns ett intresse från privata aktörer för en sådan byggnad. Fortsatt arbete för Hälsans hus kommer att inledas med en förstudie kring om Hälsans hus ska byggas, vilka behov som finns samt drift och ägandeformer.

5.1.5 Delprojekt Förbindelse Södra Kungsvägen

Det saknas i dag en attraktiv och gen koppling till Lidingöbanan från Högsätra. Olika typer av kopplingar från Högsätra till Lidingöbanan ska därför utredas. Det ska även undersökas om en sådan koppling kan skapa bättre förbindelse mellan Högsätra och Larsberg. Intresse från privata aktörer att investera i en ny förbindelse ska undersökas.

5.1.6 Delprojekt Markanvisning & markfrågor

Markanvisning används då Staden vill utveckla egen mark utan att själv agera byggaktör. Markanvisning ger en möjlighet att hitta en aktör med goda meriter som är van att bygga bostäder och/eller kommersiella lokaler och som vill utveckla Högsätra på bästa sätt. Staden har stor möjlighet att ställa krav på byggaktören i förhandlingen av marken och alla krav fastställs i ett marköverlåtelseavtal. Genom markanvisning kan krav ställas som inte är möjliga att ställa i en detaljplan, till exempel upplåtelseform och byggt teknik. Det är också ett smidigt verktyg att använda för att styra gestaltningen för de planerade byggnaderna. I Högsätra kommer markanvisning bli aktuellt för delområdet Kärnan eftersom området till största delen ligger på stadens mark. På

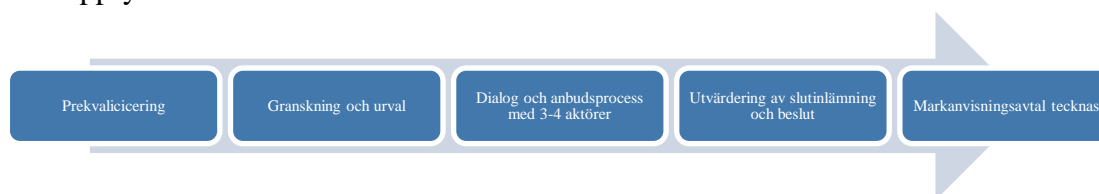
Lillåkersvägen kommer markanvisning inte bli aktuellt eftersom marken är privatägd och kommer därför utvecklas av en exploatör som utses av fastighetsägaren. Eventuell kommunal mark som behövs för att genomföra exploatering på Lillåkersvägen kommer att direktanvisas och överlåtas till marknadspris.

Kvalitetsprogram

Inför markanvisningen kommer ett kvalitetsprogram tas fram. Programmet styr ambitionsnivån för byggnader, gator, parker och torg och kommer fungera som en idébank vad gäller arkitektur och design. Kvalitetsprogrammet ska godkännas av kommunstyrelsen och kommer vara vägledande för både markanvisning och detaljplanering.

Markanvisningsstrategi

Efter framtagande av kvalitetsprogram påbörjas markanvisningsprocessen. Metoden som kommer att användas är ett jämförelseförfarande med dialogprocess. Metoden syftar till att genom en dialog med ett antal utvalda byggaktörer finna den aktör som bäst uppfyller stadens krav och visioner.



Figur 3: Föreslagen process för markanvisning.

Vid ett eventuellt uppförande av Hälsans hus kommer en separat markanvisningsprocess bli aktuell eftersom det kommer bli en byggnad med specifika krav och behov.

Övriga markfrågor

I området Kärnan ägs en del av marken av Brf Kantarellen 11. Marköverlåtelse från Brf Kantarellen 11 till staden kommer bli aktuellt och ett samarbete kring detta bör inledas i ett tidigt skede.

5.1.7 Delprojekt Kommunikation

Kommunikationsarbetet är strategiskt och en viktig del av projektet både för att skapa en förankring av projektet och för att utbyta idéer och tankar. En dialog mellan projektet, boende och verksamma inom området samt med marknaden är därför en förutsättning för ett lyckat slutresultat. En kommunikationsplan kommer tas fram som beskriver de olika aktiviteter och kommunikationsinsatser som kommer bli aktuella i projektets olika faser. Genom att tillämpa kommunikation via olika kanaler kan fler målgrupper nås och inkluderas.

5.1.8 Delprojekt Utbyggnadsperiod

För att säkerställa ett bra projektresultat är det viktigt att Högsätra är en fungerande stadsdel även under utbyggnadstiden. Det finns många frågor gällande samordning mellan olika byggtreprenörer, ledningsomläggningar, infrastruktur och liknande som måste lösas på ett bra sätt. Det finns också en del oro hos boende i området för hur området kommer fungera under tiden det byggs ut. Eftersom byggtiden är lång bör det göras insatser under utbyggnadstiden. Sådana insatser kan vara tillfälliga och kan vara allt från att anlägga ett tillfälligt torg eller park till att skapa tillfällig offentlig konst. Kostnader för detta ryms inom budgeten.

5.1.9 Delprojekt Tekniska förstudier

Projektet kommer inledas med att ett antal större tekniska utredningar som omfattar hela projektområdet genomförs. Dessa kommer omfatta kommunal infrastruktur såsom avfallshantering, gata och trafik, VA, dagvatten och övriga ledningar samt park och landskap och ligger till grund för mer detaljerad planering. Dessa förstudier ska även generera ett bättre kostnadskalkylunderlag till exploateringskalkylen för projektet som helhet.

6 Ekonomi

För att uppfylla projektets mål krävs investeringar i stadens infrastruktur och offentliga miljöer såsom vägar, torg, parker med mera. Stadens investeringar i infrastruktur och offentliga miljöer (VA, park, gator m.m.) ska täckas av de inkomster som markförsäljningen ger. Ett av målen för projektet är att exploateringen ska generera ett ekonomiskt överskott när alla investeringar i infrastruktur är gjorda.

Projektet ska därför finansiera sig självt (dvs. inte med skattemedel), något som förutsätter att stadens mark delvis planläggs för bostäder inför försäljning. De ambitioner för investeringar i den offentliga miljön och i stadens egna lokaler behöver därför korrelera med antalet byggrätter för bostäder som skapas om projektet ska kunna finansiera sig självt.

6.1.1 Exploateringskalkyl

I samband med vidare planering av projektet kommer kalkylen uppdateras och förfinas. Rapportering av budget och tidplan kommer att ske regelbundet under hela projektet.

Kostnader för infrastruktur så som gator, ledningsomläggningar, parkering och grönytor i idrottsområdet är inte medräknade i kalkylen. Anledningen till det är att området inte utreddes så pass grundligt i planprogrammet att det gick att få fram en kostnadsuppskattning. Utgångspunkten är att Staden kommer stå för infrastrukturkostnader och att de ska täckas av intäkter från exploatering i andra delar av Högsätra. Beroende på förutsättningar och ambitionsnivå handlar det om kostnader mellan 15–50 miljoner.

Kostnader för att driva projektet är grovt beräknat till 3 miljoner per år. I detta ingår den tid stadens tjänstemän lägger ner på projektet samt kostnader för konsulttjänster. Arbetet ska i första hand genomföras internt men för större och mer komplicerade utredningar kommer konsultstöd behövas. Kostnader för att driva projektet kan variera över olika år och kommer redovisas i projektets budget som stäms av löpande.

Kostnader:

| | |
|---|----------------------------------|
| Kostnader för att driva projektet (arbetstid, utredningar m.m.) | 3 000 000/år (beräknat på 10 år) |
| Infrastruktur: Gator, parker, torg & omdragning av ledningar (exklusive infrastruktur för idrotts- och aktivitetsområdet) | 60 000 000 |
| Ev. förbindelse mot Larsberg | 20 000 000 |
| Högsätrahuset* | 140 000 000 |
| Totalt ca | 250 000 000 |

*Avser rivningskostnader om ca 70 mkr, samt beräknat bokfört värde år 2024 om ca 70 mkr.

6.1.2 Kostnader utanför kalkylen

Idrotts- och aktivitetsområdet

Då beslut kring investering, drift och ägande saknas finns ingen upprättad kalkyl för utbyggnaden av idrotts- och aktivitetsområdet. Förstudier visar att kostnaden för att upprätta en idrottshall vanligtvis befinner sig i spannet 15 000 – 30 000 kr/kvm bruttotalarea. För en normalstor idrottshall motsvarar detta ungefär mellan 50–100 miljoner kr. Den totala investeringen kommer att bero av hur mycket bruttototalarea som avses uppföras samt vilka typer av anläggningar som byggs.

För att säkerställa en rättvis prioritering av vilka idrotter som ska vara verksamma inom området samt för att få bra villkor gällande hyresnivåer och halltider måste olika ägande- och driftsformer beaktas. Det är viktigt att utbyggnaden av området sker på långsiktigt och ekonomiskt hållbart sätt. För att säkerställa bästa resultat kan olika finansieringslösningar bli aktuella för olika delar av delprojektet, detta kommer utredas vidare i tidigt skede. Oavsett vilken finansieringsform som väljs så bedöms Staden få vissa kostnader för planerandet och uppförandet av idrotts- och aktivitetsområdet. Om Staden står som ägare kommer staden få intäkter i form av lokalhyra och kostnader i form av driftkostnader. Om annan aktör står som ägare kommer staden bli hyresgäst och få kostnader i form av hyreskostnader.

Hälsans hus

Utgångspunkten för Hälsans hus är att det ska ägas och uppföras av en privat aktör. Stadens verksamheter kommer således att bli hyresgäster i Hälsans hus. Miljö- och stadsbyggnadskontoret uppskattar att stadens hyreskostnader kommer att öka. Driftkostnader för Högsätrahuset kommer däremot försvinna.

Kommunal service

Kostnader för kommunal service så som nya förskolor, boende för nyanlända, gruppboendestäder m.m. är inte medräknade i kalkylen. I det fortsatta arbetet kommer olika möjligheter för finansiering av kommunal service ses över och intresse från privata aktörer undersökas.

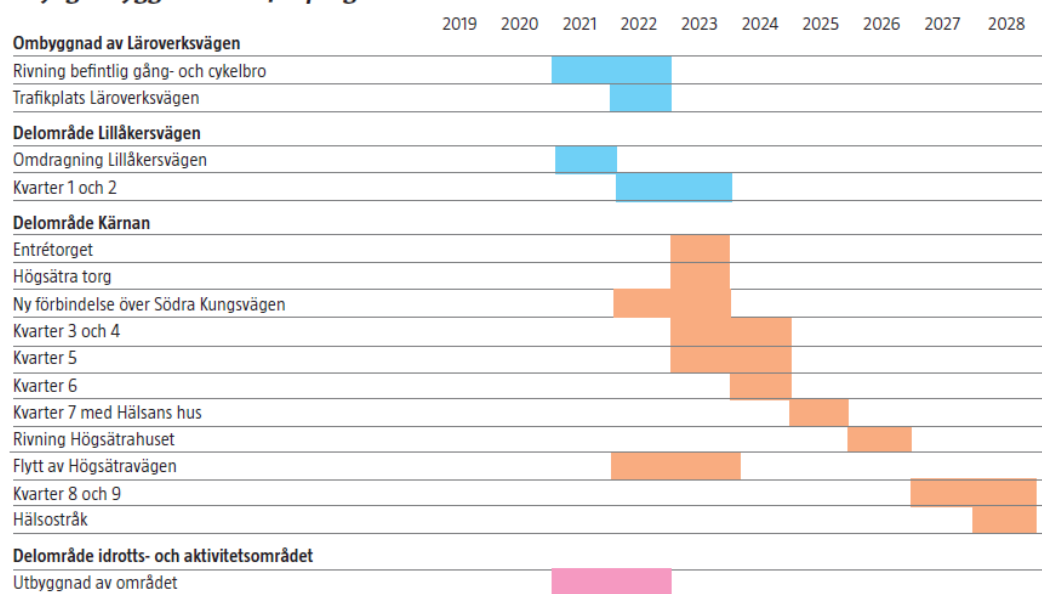
6.1.3 Kostnader för drift av allmänna anläggningar

Stadens gator, parker, torg, lek- och idrottsplatser samt andra tekniska anläggningar som exempelvis dagvattensystem förvaltas av Teknik- och fastighetsförvaltningen. Alla nyinvesteringar i offentliga miljöer som görs i samband med stadsbyggnadsprojektet behöver belysas ur ett driftsperspektiv för att kunna förutse konsekvenser för framtida drifts- och underhållskostnader.

Staden bedöms få ökade driftkostnader efter ombyggnationen av Högsätra. Kostnaderna kommer att belysas i ett senare skede då utformning av offentliga miljöer är bestämd.

7 Preliminär tidsplan

Möjlig utbyggnadstakt för programområdet



Figur 4: Tidplanen visar möjlig utbyggnadstakt för Högsätra.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret

Per Wilhelmsson
Plan- och exploateringschef

Sara Hultqvist
Projektledare