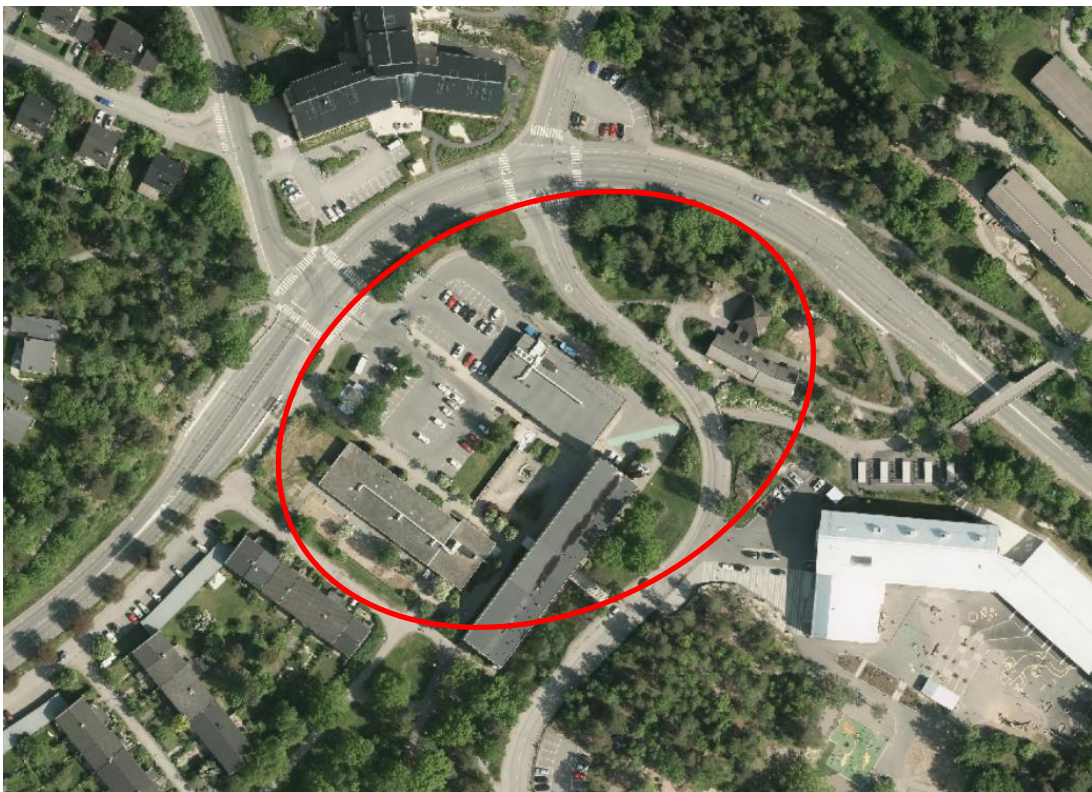


2019-11-04
Dnr KS/2019:297

Kommunstyrelsen

Projekt-PM

Projektpromemoria för Rudboda stadsdelscentrum



Kartan visar områdets preliminära avgränsning.

POSTADRESS
Lidingö stad

181 82 Lidingö

BESÖKSADRESS
Stockholmsvägen 50

TELEFON
08-731 30 00 vx
FAX
08-731 46 74

E-P OST
miljo.stadsbyggna@lidingo.se
INTERNET
www.lidingo.se

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	Fastighet/område	4
5	Om projektet.....	5
5.1	Delprojekt Eklövet 1	5
5.2	Delprojekt Palmen 1	5
5.3	Påverkan på kommunala verksamheter	5
6	Ekonomi	5
7	Preliminär tidsplan	6

1 Sammanfattning

Detta projekt-PM är ett beslutsunderlag för att starta stadsbyggnadsprojektet för Rudboda stadsdelscentrum. Syftet med dokumentet är att ge en övergripande bild av vad projektet kommer att innebära för Lidingö stad och dess olika nämnder och förvaltningar. 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 dokumentet. Det ges också uppdrag åt miljö- och stadsbyggnadsnämnden att ta fram en detaljplan för området. Kommunstyrelsen anslår i samband med projekt-PM medel för att driva stadsbyggnadsprojektet.

2 Organisation

Uppdragsgivare och beslutsfattare 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.

Politisk styrgrupp: Den politiska styrgruppen är till för att Stadens tjänstemän ska kunna förankra beslut om projektets inriktning och innehåll, övergripande strategiska frågor samt projektets budget. Kommunstyrelsens ordförande leder styrgruppen, övriga medlemmar är kommunalråden 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 stadsdirektören och övriga medlemmar är förvaltningschef på msk och TFF samt resursägande enhetschefer på MSK och TFF.

3 Projektets syfte, mål och bakgrund

3.1 Projektets syfte

Syftet med projektet är att göra Rudboda torg till en mer trygg och attraktiv plats genom att tillföra fler bostäder, skapa bättre möjligheter för befintlig ICA-butik samt utveckla utomhusmiljön på torget.

3.2 Projektets mål

- Utveckla Rudboda torg till en trevlig och attraktiv plats för boende och besökare.
- Se över möjligheten att utöka butiksytan för befintlig ICA-butik samt eventuellt komplettera byggnaden med bostäder.
- Befintligt flerbostadshus inom Eklövet 1 ska rivas och ersättas med nya bostäder.
- Befintlig verksamhetsbyggnad inom Eklövet 1 ska rivas och ersättas med bostäder.
- Möjliggöra försäljning av fastigheten Eklövet 1.
- Kyrkobyggnaden inom Palmen 1 ska rivas, det ska utredas om fastigheten ska bebyggas med bostäder eller planeras för annat ändamål.
- Det ska säkerställas att kommunala behov så som gruppboende eller andra bostadssociala behov tillgodoses inom projektet.
- Projektet ska generera ett ekonomiskt överskott.

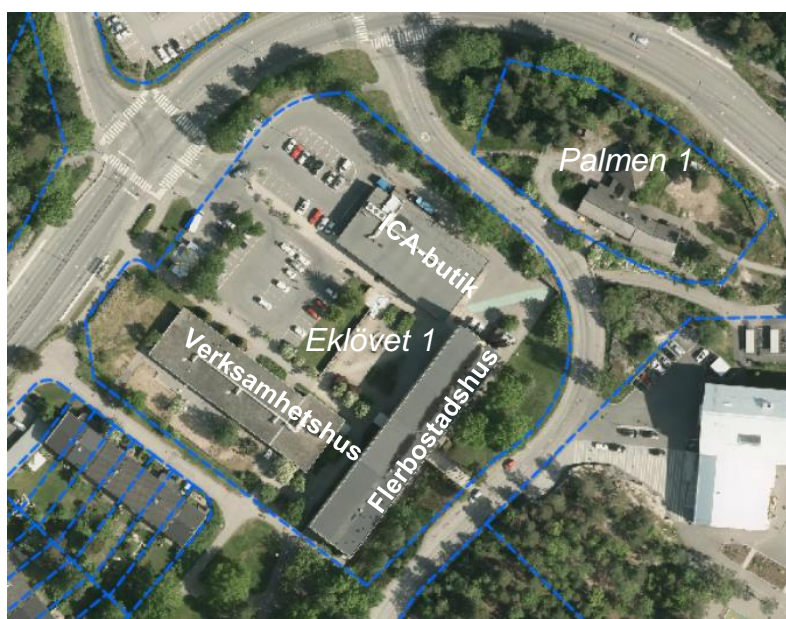
3.3 Projektets bakgrund och behov

Rudboda centrum byggdes ut under 1960-talet och är i nuläget i stort behov av upprustning. Den befintliga ICA-butiken har behov av större och bättre butiksytor. Befintligt flerbostadshus är i dåligt skick och bör därför rivas. Eklövet 1 ägs av Lidingö stads fastigheter AB och det finns i dag en vilja att avyttra delar av bolagets bestånd. På fastigheten Palmen 1 finns en så kallad vandringskyrka som inte längre är i bruk. Kyrkan är i mycket dåligt skick och bör därför troligtvis rivas. Det ska utredas vad platsen ska användas till i stället.

4 Förutsättningar

4.1 Fastighet/område

Projektområdet omfattar fastigheterna Eklövet 1 som ägs av Lidingö stads fastigheter och Palmen 1 som ägs av staden. Inom fastigheten Eklövet 1 finns i dag en ICA-butik i ett plan, ett lägenhetshus i tre plan och en verksamhetsbyggnad i ett plan där stadens omsorg- och socialförvaltning är hyresgäst.



5 Om projektet

Projektet kommer genomföras i en enda detaljplan men består av två delprojekt som beskrivs närmare nedan:

5.1 Delprojekt Eklövet 1

Inom fastigheten Eklövet 1 ska möjligheter för att bygga ut den befintliga ICA-butiken ses över. Det ska även undersökas om befintlig byggnad kan kompletteras med bostadshus alternativt att hela byggnaden ersätts av en ny byggnad med butik i bottenplan och bostäder ovanpå. Parkering kommer bli en viktig fråga för att se till att en utökad butik har tillgång till tillräckligt många parkeringsplatser.

Det befintliga flerbostadshuset inom fastigheten är i dåligt skick och ska därför rivas och ersättas med nya bostäder. Nuvarande hyresgäster har rivningskontrakt och kommer därför flytta ut inom kort. Ett fåtal hyresgäster, däribland ett gruppboende, har förstahandskontrakt men det pågår ett arbete för att kunna erbjuda dem alternativa bostäder. Utgångspunkten är arbeta för att skapa möjligheter för ett nytt gruppboende i området.

Verksamhetshuset där staden i dag är hyresgäst ska rivas och ersättas med nya bostäder. Upprustning av torget ska ske för att skapa en trygg och attraktiv plats.

Enligt uppgifter är marken inom Eklövet 1 mycket förorenad vilket medför att området troligtvis måste saneras. En utredning måste tas fram för att klargöra hur påverkat området är.

5.2 Delprojekt Palmen 1

Inom fastigheten Palmen 1 finns i dag en vandringskyrka som inte längre är i bruk. Fastigheten är i stadens ägo men det finns inget intresse att fortsatt driva kyrkoverksamhet på platsen. Det ska därför utredas om kyrkan ska rivas och vad platsen i så fall ska användas till i stället. Fastigheten ska eventuellt markanvisas och säljas.

5.3 Påverkan på kommunala verksamheter

Staden har i dag verksamheter i både flerbostadshuset och i verksamhetshuset på Eklövet 1. Samtliga verksamheter är uppsagda och vissa har redan flyttat. Arbete pågår med att hitta nya lokaler till de som inte redan flyttat.

Projektet ska se över möjligheter att lösa kommunala behov så som gruppboende, trygghetsboende m.m.

6 Ekonomi

För att uppfylla projektets mål krävs investeringar i offentliga miljöer såsom gator och torg. Kostnader för detta projekt kommer främst bestå av investeringar för att upprusta torget, sanering av förorenad mark samt rivning av byggnader. Investeringar ska täckas av de inkomster som markförsäljningen av Eklövet 1 ger. Ett av målen för projektet är att exploateringen ska generera ett ekonomiskt överskott när alla investeringar i infrastruktur är gjorda. En exploateringskalkyl kommer tas fram när projektet är startat.

Ett plankostnadsavtal ska tecknas med Lidingö stads fastigheter där det regleras att utredningar och nedlagd tid som berör bolagets mark bekostas av dem. Kostnader för att driva projektet för staden gäller utredningar och nedlagd tid för Palmen 1 vilket beräknas bli ca 1 miljon kr.

7 Preliminär tidsplan

	2019	2020				2021				2022				2023	
	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2
Projekt-PM															
Gestaltningssketcher, inledande utredningar															
Samråd detaljplan															
Granskning och antagande detaljplan															
Markanvisning/ försäljning															
Bygglövsskede															
Utbyggnadsskede															

Miljö- och stadsbyggnadskontoret

Åsa Sjöstrand
Plan- och exploateringschef

Sara Hultqvist
Projektledare