

Utlåtande 2008:109 RI+VIII (Dnr 328-3925/2007, 302-270/2008)

Kristinebergshöjden i Lindhagen på nordvästra Kungsholmen

Program för uppförande av idrottshallar m.m.

Inriktningsbeslut avseende exploatering för kontorsändamål

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta följande

1. Fortsatt utredningsarbete upp till 20 mnkr med inriktning på exploatering inom Kristinebergshöjden till en beräknad totalutgift om 365 mnkr (exklusive idrottshall) godkänns.
2. Idrottsnämnden ges i uppdrag att bedöma förutsättningarna för att uppföra och driva en idrottshall på Kristinebergshöjden samt att fatta inriktningsbeslut underställt kommunfullmäktiges godkännande.
3. Idrottsnämndens hemställan om utökad investeringsplan om 3 mnkr avslås.
4. Exploateringsnämnden ges i uppdrag att snarast undersöka förutsättningarna för en etablering av en spårvagnsdepå i området.

Föredragande borgarråden Sten Nordin och Madeleine Sjöstedt anför följande.

Ärendena

Kristinebergshöjden är belägen mellan Essingeleden och Kristinebergs slottspark på Kungsholmen och upptas idag till stora delar av trafikplats Lindhagensgatan.

Området ingår i programarbetet för utvecklingsområdet nordvästra Kungsholmen. Dagens stora och ytkrävande trafikplats föreslås ersättas med en yt-

snål och stadsmässig cirkulationsplats, för att möjliggöra bebyggelse på Kristinebergshöjden. Mot Essingeleden föreslås kontorsbebyggelse och mot Kristinebergsparken bostäder. Vid planeringen av bebyggelsen ska stor hänsyn tas till Kristinebergs slott, slottsparken och befintligt ekbestånd.

Genomförda utredningar har visat att det går att bebygga Kristinebergshöjden med bostäder samtidigt som miljökrav avseende buller, luftföroreningar och partiklar tillgodoses under förutsättning att avskärmande bebyggelse uppförs mot Essingeleden som skydd för bostäderna. Den avskärmande bebyggelsen föreslås utgöras av idrottshallar och kontorsbebyggelse.

I beslutade markanvisningar till NCC och AB Svenska Bostäder anges att ny bostadsbebyggelse kan omfatta mellan 200 och 300 lägenheter. Bostäderna avses uppföras väster om en ny lokalgata. På andra sidan om gatan planeras i norr en idrottshallsanläggning och söder därom, ned mot Drottningholmsvägen kontorsbebyggelse omfattande ca 25 000–50 000 m².

Detaljplan för Kristinebergsmotet (Trafikplats Lindhagensgatan) beräknas antas under hösten 2008. Trafikplatsen beräknas vara färdigställd och befintliga av- och påfartsramper rivna tidigast 2012. Därefter kan kontoren slutföras och idrottshallen och bostäderna påbörjas samtidigt som infrastrukturen i Kristinebergshöjden byggs ut. Kristinebergshöjden beräknas vara färdigbyggt och inflyttat till år 2015.

Den idrottsanläggning i Kristineberg som föreslås byggas, planeras ha ett bredare innehåll än en fullstor idrottshall med standardmått och kan möjligen ges benämningen ”centrum för inomhusidrott”. Denna typ av idrottsanläggning, där flera idrotter kan utföras parallellt, samtidigt som den kan vara en evenemangsarena för breddidrottstävlingar, är sedan många år efterfrågad av flera specialidrottsförbund. Anläggningen ger dessutom skolor på Kungsholmen unika förutsättningar till ett varierat innehåll i skolidrott, gymnastik och dans m.m.

Den nuvärdeskalkyl över exploateringen på Kristinebergshöjden som finns med i exploateringsnämndens ärende redovisar ett positivt nettonuvärde om 28 mnkr, motsvarande 46 000 kr/ekvivalent lägenhetsyta. Försäljningsinkomsterna om 315 mnkr täcker nästan beräknade nettoinvesteringsutgifter. Intäkterna från tomträttsavgälder överstiger beräknade drift- och underhållskostnader. Upprättad resultatanalys visar på stora reavinster under åren 2010 och 2012. Kapitalkostnader till följd av investeringen uppstår först år 2015.

Idrottsnämnden och exploateringsnämnden har uppdragit åt exploateringskontoret och idrottsförvaltningen att vidareutveckla förslag till idrottshallar m.m. inom Kristinebergshöjden och att återkomma med ett förslag på beslut till genomförande. Idrottsnämnden godkände investeringsutgifter för program-

arbete m.m. inom en ram av 3 mnkr och hemställde att kommunfullmäktige beviljar dessa medel.

Exploateringsnämnden har för sin del godkänt fortsatt utredning av förutsättningarna för exploatering inom Kristinebergshöjden samt föreslagit att kommunfullmäktige godkänner projektet (inriktningsbeslut) och ger exploateringsnämnden i uppdrag att fortsätta utredningarna upp till 20 mnkr.

Beredning

Programförslaget avseende idrottshallar m.m. som antogs av idrottsnämnden och exploateringsnämnden den 18 respektive den 20 september 2007 har remitterats till stadsledningskontoret, stadsbyggnadsnämnden, trafik- och renhållningsnämnden samt till Kungsholmens stadsdelsnämnd.

Exploateringsnämndens inriktningsbeslut avseende kontorsbebyggelse av den 24 januari 2008 har remitterats till stadsledningskontoret. Stadsledningskontoret har valt att yttra sig över båda ärendena samfällt.

Stadsledningskontoret bedömer att den planerade exploateringen på Kristinebergshöjden utnyttjar områdets förutsättningar på ett bra sätt. Det ekonomiska resultatet för exploateringsprojektet kan betecknas som tillfredsställande men det är osäkert om det uppsatta målet om balanserat resultat för hela utvecklingsområdet Nordvästra Kungsholmen kommer att kunna uppnås. Planerna på en idrottshallsanläggning måste bli mer konkreta och kontoret anser att idrottsnämnden snarast bör bedöma förutsättningarna för att uppföra och driva en mindre eller en större evenemangsarena samt fatta inriktningsbeslut i denna fråga och underställa kommunfullmäktige sitt beslut för godkännande.

Stadsbyggnadskontoret tillstyrker i ett kontorsyttrande programförslaget.

Trafikkontoret uppger i ett kontorsyttrande att kontoret har en positiv ställning till utvecklingsmöjligheterna för Kristinebergshöjden genom ny bebyggelse och utvecklingen av idrottsverksamheter samt bedömer förslagen som acceptabla ur trafiksynpunkt.

Kontoret vill betona att hänsyn ska tas i programarbetet till utvecklingen av infrastrukturen i området. Den nya anläggningen och bostäderna behöver väl fungerande försörjning i form av nya gator med en bra kollektivtrafikförsörjning.

Kungsholmens stadsdelsnämnd anser att byggandet av idrottshallarna innebär miljömässiga förbättringar, men insisterar på att det bästa vore att lägga Essingeleden i en tunnel. Drottningholmsvägen, Lindhagensgatan och i synnerhet Essingeleden utgör barriärer för stadslivet på nordvästra Kungsholmen och är ett hinder för området som en ny innerstadsstadsdel.

Att den avskärmande bebyggelsen föreslås utgöras av idrottshallar är enligt stadsdelsnämnden positivt i dubbel bemärkelse. Den planerade idrottsanläggningen blir förutom en skyddande skärm även ett välkommet tillskott av idrottslokaler för de lokala skolorna, föreningslivet och andra. Närheten till kollektivtrafik är en gynnsam faktor för mer långväga besökare.

Våra synpunkter

Stockholm växer. År 2030 beräknas ytterligare en miljon människor bo i regionen. Det ställer stora krav på dagens beslutsfattare att agera med framförhållning för att säkra försörjningen av bostäder, arbetsplatser, infrastruktur, offentlig service och rekreationsmöjligheter. Nordvästra Kungsholmen utgör ett av stadens prioriterade utvecklingsområden i denna långsiktiga strategi. Ur ett större perspektiv kan området länkas samman med planerna för den nya stadsdelen på Norra stationsområdet i öster och Vision Bällstaviken i väster. Samtidigt som staden växer och förtätas inåt försvinner gränserna mellan Stockholm och grannkommunerna alltmer.

Föreliggande ärende med en utbyggnad av Kristinebergshöjden innebär att en väsentlig del av utvecklingsplanerna för Lindhagenområdet kan fullföljas, vilket vi välkomnar. En plats som idag är lågt utnyttjad kan användas på ett mer effektivt och dynamiskt sätt, där idrott, kontor och bostäder kan samexistera. Kommunikationsvägarna förbättras och olika delar inom området kan knytas samman. Förbindelserna mellan Kristinebergshöjden och Kristinebergs slott och slottsparken tydliggörs.

Uppförande av kontor inom Kristinebergshöjden är positivt för projektets ekonomi. Förutom utbyggnaden av områdets infrastruktur ska även ombyggnaden av trafikplats Lindhagensgatan finansieras inom projektets ram. Investeringarna är således omfattande, varför en förstärkning av projektets finansiering är högst välkommen.

Särskilt positivt ser vi på planerna att uppföra en idrottshall för att bidra till avskärmningen av de tänkta bostäderna från Essingeleden. En hall för inomhusidrotter i detta centrala läge är nödvändig med tanke på den starka utbyggnaden av bostäder i området och skulle utgöra ett rikt tillskott för de lokala skolorna på Kungsholmen liksom för innerstadens föreningsliv. Det centrala läget, med närhet till kollektivtrafik och med Kristinebergs idrottsplats i dess omedelbara närhet, kan ge anläggningen en tydlig karaktär av ”regionalanläggning”. Dessa möjligheter är spännande, men vi anser att planerna för och omfattningen av en tänkt idrottsanläggning måste konkretiseras betydligt, sär-

skilt vad avser ekonomiska konsekvenser på lång och kort sikt för staden, innan det är möjligt att ta slutgiltig ställning till projektets utformning. I det arbetet bör även ett helhetsperspektiv på idrottsfunktionerna i både Kristineberg och Stadshagen, som efterlyses av Kungsholmens stadsdelsnämnd, tas med.

För närvarande pågår ett arbete där förutsättningarna för att med en modern och miljövänlig spårväg försörja stadsutvecklingsområdena nordvästra Kungsholmen och Värtan via centrala Stockholm med kollektivtrafik med hög kapacitet undersöks. Exploateringsnämnden ges uppdraget att utreda möjligheterna att inom Kristinebergshöjden i Lindhagen bygga en depå för spårvagnar. En möjlig lösning är att genom tredimensionell fastighetsbildning inrymma en depå under idrottshallen.

Bilagor

1. Reservationer m.m.
2. Nuvärdesberäkning för Kristinebergshöjden
3. Nuvärdesberäkning för nordvästra Kungsholmen, uppdaterad med anledning av planerad exploatering på Kristinebergshöjden

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådens förslag.

Reservation anfördes av borgarråden *Roger Mogert* (s) och *Ann-Margarethe Livh* (v) enligt följande.

Vi föreslår kommunstyrelsen föreslå kommunfullmäktige besluta följande.

1. I huvudsak bifalla borgarrådens förslag till beslut.
2. Idrottsnämndens hemställan om utökad investeringsplan om 3 mnkr bifalles.
3. Därutöver anföras följande.

Stockholm har ett underskott på stora idrottshallar. Detta blir särskilt tydligt i jämförelse med Göteborg och Malmö. Samtidigt är det den form av anläggning som kan används av överlägset flest idrotter. Idrottshallar är samtidigt en anläggning med god könsmässigt fördelad användning.

De föreslagna idrottshallarna innebär ett väsentligt tillskott till Stockholms utbud av idrottsanläggningar. Det är särskilt positivt om denna anläggning kan anpassa för olika former av dans och eventuellt även aerobics. Detta eftersom stockholms minst fysiskt aktiva ungdomar efterfrågar just sådana anläggningar. Om även andra mindre idrotter kan få plats i anläggningens biutor så är det givetvis också positivt. Vad gäller publikkapaciteten på 1500 åskådare så bör här en närmare analys göras. Möjligen är det så att behovet av en något större evenemangsarena är ännu större. Huruvida det är

värt att minska på idrottsytan för att få plats med större publik är svårt att säga utan en fördjupad analys.

Det aktuella området innehåller en värdefull naturmiljö som i möjligaste mån bör bevaras. Detta gäller särskilt områdets bestånd av ekar.

En ny källa till oro på idrottsområdet är att byggkostnaderna har skjutit i höjden. För inte så länge sedan kunde en modern och högkvalitativ fullstor idrottshall byggas för 25-30 miljoner kronor men nyligen inkomna anbud antyder att en motsvarande hall idag kostar dubbelt så mycket. Det är allvarigt ifall Stockholmsidrotten långsiktig på grund av kostnadsökningarna ges tillgång till färre idrottsanläggningar. Just för att hålla kostnaderna låga är det därför viktigt att de stordriftsfördelar som idrottsförvaltningens drift av idrottsanläggningar innebär får bestå. Genom en effektiv förvaltning kan fler anläggningar komma Stockholmsidrotten till del, för mindre pengar.

Skolornas behov av idrottshallar är också viktigt att ta hänsyn till. Beläggningen av hallarna på kvällar och helger är generellt mycket högt. Det är dock fördelaktigt om hallar byggs i närheten av skolor. På sätt garanteras maximal beläggning även under dagtid. Flexibiliteten är även viktig vad möjligheterna att anpassa efter olika idrotters specifika behov. Storleken av hallar är också en viktig faktor. Fullstora hallar har den fördelen att de inrymmer alla inomhusidrotter inklusive innebandyn och handbollen.

Reservation anfördes av borgarrådet *Yvonne Ruwaida* (mp) enligt följande.

Jag föreslår kommunstyrelsen föreslå kommunfullmäktige besluta att

1. delvis bifalla borgarrådets förslag till beslut
2. bifalla idrottsnämndens hemställan om utökad investeringsplan om 3 mnkr
3. därutöver anförda följande:

Det är mycket positivt att den idrottsanläggning som föreslås i Kristineberg planeras för flera idrotter som över huvudtaget inte nämns i stadens budget, bl a tennis, badminton, squash, fäktning, gymnastik och dans m fl idrotter samt att den planeras för flera åldersgrupper och att pojkar och flickor kan utöva idrott tillsammans och att fler får tillgång till idrott.

Det är en utmärkt ambition i förslaget att idrottsanläggningen förses med solfångare och solceller samt att byggnaden ska klara sig med hälften av mängden tillförd energi jämfört med traditionell byggnation. Stadens idrottsanläggningar ska vara föregångare när det gäller energieffektiv och miljövänlig teknik. Idrottsanläggningar är lämpliga platser för stadens satsningar på alternativ energi. Med hänsyn till de begränsade resurserna och miljön är det av särskild vikt att den utrustning som finns vid anläggningarna är så energisnål som möjligt.

Samtidigt måste Kristinebergshöjdens värdefulla naturmiljö stärkas och ekbeståndet bevaras. De planerade byggnadernas utformning och omfattning ska ha sin utgångspunkt i att ekmiljön ska bevaras.

Bullerdämpande åtgärder måste inkluderas i den tidiga planeringen och det är tveksamt att i framtiden riva huset på Alsiskan 1 som utgör ett visst bullerskydd för fastigheterna bakom. Bättre är att nyttja huset för bullertålig verksamhet.

Såväl staden som Vägverket har ansvar att arbeta fram lösningar som främjar gång- och cykeltrafik. Det är ett primärt ansvar då det minskar klimatpåverkan samtidigt som det bidrar positivt till folkhälsa och attraktiva livsmiljöer. Gång- och cykellösningarna måste förbättras, då det är otillfredsställande med trappor och ramper som ej uppfyller god framkomlighet.

Kommunstyrelsen delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår kommunfullmäktige besluta följande

1. Fortsatt utredningsarbete upp till 20 mnkr med inriktning på exploatering inom Kristinebergshöjden till en beräknad totalutgift om 365 mnkr (exklusive idrottshall) godkänns.
2. Idrottsnämnden ges i uppdrag att bedöma förutsättningarna för att uppföra och driva en idrottshall på Kristinebergshöjden samt att fatta inriktningsbeslut underställt kommunfullmäktiges godkännande.
3. Idrottsnämndens hemställan om utökad investeringsplan om 3 mnkr avslås.
4. Exploateringsnämnden ges i uppdrag att snarast undersöka förutsättningarna för en etablering av en spårvagnsdepå i området.

Stockholm den 28 maj 2008

På kommunstyrelsens vägnar:
STEN NORDIN

Madeleine Sjöstedt

Anette Otteborn

Reservation anfördes av *Carin Jämtin, Malte Sigemalm, Abdo Goriya* och *Kersti Py Börjeson* (alla s) och *Ann-Margarethe Livh* (v) med hänvisning till reservationen av (s) och (v) i borgarrådsberedningen.

Reservation anfördes av *Stefan Nilsson* (mp) med hänvisning till reservationen av (mp) i borgarrådsberedningen.

ÄRENDENA

Kristinebergshöjden är belägen mellan Essingeleden och Kristinebergs slottspark på Kungsholmen och upptas idag till stora delar av trafikplats Lindhagensgatan.

Området ingår i programarbetet för utvecklingsområdet nordvästra Kungsholmen. Dagens stora och ytkrävande trafikplats föreslås ersättas med en ytsnål och stadsmässig cirkulationsplats, för att möjliggöra bebyggelse på Kristinebergshöjden. Mot Essingeleden föreslås kontorsbebyggelse och mot Kristinebergsparken bostäder. Vid planeringen av bebyggelsen ska stor hänsyn tas till Kristinebergs slott, slottsparken och befintligt ekbestånd.

I augusti 2003 fattade dåvarande gatu- och fastighetsnämnden (GFN) ett första inriktningsbeslut för Kristinebergshöjden. Samtidigt skedde markanvisning till NCC och AB Svenska Bostäder för uppförande av bostäder samt till SISAB för uppförande av skola. I inriktningsbeslutet redovisades projektets ekonomiska konsekvenser översiktligt. I april 2004 beslutade GFN om markanvisning till Edicta Hotellfastigheter AB för uppförande av tennisanläggning inom området, som ersättning för den tennishall som är belägen i Kristinebergs strandpark.

På egen begäran kommer markanvisningarna till SISAB och Edicta Hotellfastigheter AB inte att förlängas. NCC har 2007 inkommit med en ansökan om markanvisning för kontorsbebyggelse inom Kristinebergshöjden.

Genomförda utredningar har visat att det går att bebygga Kristinebergshöjden med bostäder samtidigt som miljökrav avseende buller, luftföroreningar och partiklar tillgodoses under förutsättning att avskärmande bebyggelse uppförs mot Essingeleden som skydd för bostäderna. Den avskärmande bebyggelsen föreslås utgöras av idrottshallar och kontorsbebyggelse.

Trafikplats Lindhagensgatan tillhör Essingeleden som är en statlig väg där Vägverket har väghållaransvar. Inför ombyggnaden av trafikplatsen kommer ett genomförandeavtal att tecknas med innebörden att staden finansierar ombyggnaden av trafikplatsen.

I beslutade markanvisningar till NCC och AB Svenska Bostäder anges att ny bostadsbebyggelse kan omfatta mellan 200 och 300 lägenheter. Bostäderna avses uppföras väster om en ny lokalgata. På andra sidan om gatan planeras i norr en idrottshallsanläggning och söder därom, ned mot Drottningholmsvägen kontorsbebyggelse omfattande ca 25 000–50 000 m². Exploateringsnämnden har gjort markanvisning till NCC och överenskommit om en markförsäljning för uppförande av kontor.

Området avses byggas ut söderifrån och trafikmatas till en början från Hjalmar Söderbergs väg. Byggnationen av området kan slutföras först då trafikplats Lindhagensgatan är utbyggd och befintliga avfartsramper rivna. Anslutning till Lindhagensgatan kan inte ske förrän SL:s bussdepå i Hornsberg är omlokaliserad och infrastrukturen i området där bussdepån i dag är belägen är utbyggd.

Detaljplan för Kristinebergsmotet (Trafikplats Lindhagensgatan) beräknas antas under hösten 2008. Trafikplatsen beräknas vara färdigställd och befintliga av- och påfartsramper rivna tidigast 2012. Därefter kan kontoren slutföras och idrottshallen och bostäderna påbörjas samtidigt som infrastrukturen i Kristinebergshöjden byggs ut. Kristinebergshöjden beräknas vara färdigbyggt och inflyttat till år 2015.

Den idrottsanläggning i Kristineberg som föreslås byggas, planeras ha ett bredare innehåll än en fullstor idrottshall med standardmått och kan möjligen ges benämningen ”centrum för inomhusidrott”. Denna typ av idrottsanläggning, där flera idrotter kan utföras parallellt, samtidigt som den kan vara en evenemangsarena för breddidrottstävlingar, är sedan många år efterfrågad av flera specialidrottsförbund. Anläggningen ger dessutom skolor på Kungsholmen unika förutsättningar till ett varierat innehåll i skolidrott, gymnastik och dans mm.

En idrottsanläggning av det slag som föreslås för inomhusidrotter och som skall utgöra ljud/miljöskärm mot E4/E20, utgör en stor byggnadsvolym i flera plan och skiljer sig därmed från traditionellt byggda idrottshallsbyggnationer i ett plan eller suterrängplan. Utgifterna för anläggningen uppskattas i dagens penningvärde till ca 150-200 mnkr och med en byggtid på 1½-2 år. En eventuell skytteanläggning under idrottshallarna uppskattas medföra ytterligare mellan 50 till 70 mnkr. En grov uppskattning av investeringsutgifterna för ett bad är 120-160 mnkr om det byggs fristående och 100-130 mnkr om det skulle byggas ihop med idrottshallarna.

Den nuvärdeskalkyl över exploateringen på Kristinebergshöjden som finns med i exploateringsnämndens ärende redovisar ett positivt nettonuvärde om 28 mnkr, motsvarande 46 000 kr/ekvivalent lägenhet. Försäljningsinkomsterna om 315 mnkr täcker nästan beräknade nettoinvesteringsutgifter. Intäkter från tomträttsavgälder överstiger klart beräknade drift- och underhållskostnader. Upprättad resultatanalys visar på stora reavinster under åren 2010 och 2012. Kapitalkostnader till följd av investeringen uppstår först år 2015.

Exploateringsnämnden har redovisat en risk- och osäkerhetsbedömning för exploateringsprojektet på Kristinebergshöjden. Någon motsvarande redovisning har ej presenterats avseende idrottshallsanläggningen. Däremot finns en

beskrivning av miljökonsekvenser och andra effekter av planerade investeringar i området för bostäder, kontor och idrottshallar.

Idrottsnämnden och exploateringsnämnden

Idrottsnämnden och exploateringsnämnden beslutade vid sina sammanträden den 18 respektive den 20 september 2007 följande.

1. Exploateringsnämnden och idrottsnämnden beslutar att exploateringskontoret och idrottsförvaltningen skall vidareutveckla förslag till idrottshallar mm inom Kristinebergshöjden och återkomma med ett förslag på beslut till genomförande.
2. Idrottsnämnden godkänner investeringsutgifter för programarbete m.m. inom en ram om 3 mnkr och hemställer att kommunfullmäktige beviljar idrottsnämnden dessa medel.

Reservation anfördes i exploateringsnämnden av vice ordföranden Mirja Räihä Järvinen m.fl. (s), *bilaga 1*.

Särskilt uttalande gjordes i exploateringsnämnden av ledamoten Emilia Hagberg (mp) samt ledamoten Ann-Margarethe Livh (v), *bilaga 1*.

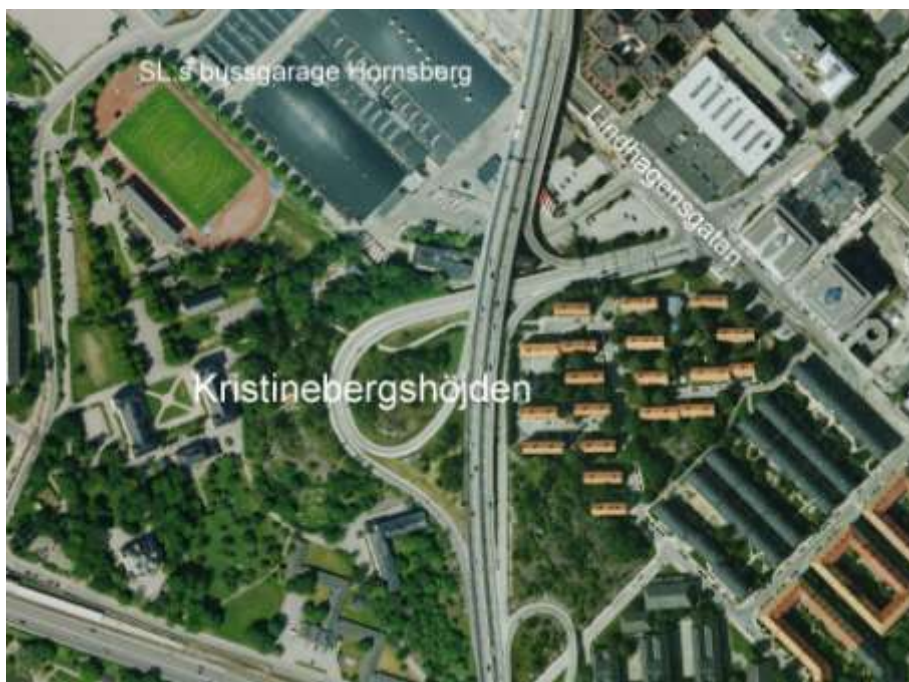
Ersätтарыttrande gjordes i exploateringsnämnden av ersättaren Torkel Tigerschiöld (mp), *bilaga 1*.

Idrottsförvaltningens och exploateringskontorets gemensamma tjänsteutlåtande daterat den 28 augusti 2007 har i huvudsak följande lydelse.

Bakgrund

Kristinebergshöjden är belägen mellan Essingeleden och Kristinebergs slottspark på Kungsholmen och upptas idag till stora delar av trafikplats Lindhagensgatan.

Området ingår i stadsbyggnadskontorets program för nordvästra Kungsholmen som beslutades av stadsbyggnadsnämnden i januari 2002. I programmet föreslås dagens stora och ytkrävande trafikplats ersättas med en ytsnål och stadsmässig cirkulationsplats, för att möjliggöra bebyggelse på Kristinebergshöjden. Mot Essingeleden föreslås i programmet kontorsbebyggelse och mot Kristinebergsparken bostäder. Programmet anger att vid planeringen av bebyggelsen ska stor hänsyn tas till Kristinebergs slott, slottsparken och befintligt ekbestånd.



Flygbild över området

I augusti 2003 fattade gatu- och fastighetsnämnden (GFN) inriktningsbeslut för Kristinebergshöjden. Samtidigt skedde markanvisning till NCC, Svenska Bostäder samt SISAB. I april 2004 beslutade GFN om markanvisning till Edicta Hotellfastigheter AB för uppförande av tennisanläggning inom området, som ersättning för den tennishall som är belägen i Kristinebergs strandpark.

På egen begäran kommer markanvisningarna till SISAB och Edicta Hotell fastigheter AB inte att förlängas.

I maj 2004 påbörjades planarbetet för Kristinebergshöjden.



*Stadsbyggnadskontorets skiss över området
Den blå markeringen visar förslag på placering av idrottshallar*

Området idag

Idag upptas området till stora delar av trafikplatsens på- och avfartsramper, men inom och i anslutning till området finns även natur- och kulturvärden. Naturmiljön består av ekar, andra äldre ädellövträd och hållmarkspartier. I översiktsplanen för Stockholms stad finns vegetationen inte redovisad som en del av den kommunala grönstrukturen. Däremot har vegetationen stor betydelse för den lokala grönstrukturen och spridnings-sambanden på Kungsholmen.

I anslutning till området ligger Kristinebergs slott och slottspark.

Genomförda utredningar

Parallella uppdrag

I samband med den inledande planeringen av hotell Kristineberg, som är beläget direkt söder om Kristinebergshöjden, genomfördes parallella arkitektuppdrag över Essingeledens västra sida från Drottningholmsvägen till Lindhagensgatan. Syftet med de parallella uppdragen var dels att ge förutsättning för hotellbebyggelse, dels att pröva förutsättningarna för en fortsatt utbyggnad norr om hotellet. För Kristinebergshöjdens del var slutsatsen av uppdragen att området kan bebyggas med ca 250 bostadslägenheter samt ca 25 000 kvm övrig bebyggelse, omfattande verksamheter så som idrottshallar och skolor.

Under 2004 genomfördes nya parallella uppdrag för området längs Essingeleden för att klargöra de miljömässiga förutsättningarna att uppföra främst bostadsbebyggelse inom Kristinebergshöjden. Avsikten var att jämföra olika sätt att utforma en skyddande miljöskärm längs Essingeleden, genom bebyggelse eller på annat sätt. Utvärderingen av uppdragen har visat att det är fullt möjligt att bebygga Kristinebergshöjden med bostäder samtidigt som miljökrav avseende buller, luftföroreningar och partiklar tillgodoses. Detta under förutsättning att avskärmande bebyggelse uppförs mot Essingeleden som skydd mot bostäderna. Den avskärmande bebyggelsen har föreslagits att utgöras av idrottshallar.

Trafikplats Lindhagensgatan

I samarbete med vägverket har staden år 2005 upprättat en förstudie för trafikplatsen vid Kristinebergshöjden, trafikplats Lindhagensgatan. Förstudien belyser möjligheterna att bygga en mindre ytkrävande trafikplats i syfte att kunna bebygga Kristinebergshöjden.

Detaljplanläggning av trafikplatsen pågår för närvarande samtidigt som en arbetsplan tas fram. Arbetet sker i nära samarbete mellan staden och vägverket.

Byggstart för ombyggnaden av trafikplatsen planeras till kvartal 2 2009. Byggtiden beräknas till tre år, vilket innebär att den nya trafikplatsen är klar och den gamla trafikplatsens ramper är rivna 2012.

Redovisning av trafikplatsen har skett i ett separat ärende till exploateringsnämnden 14 juni 2007 (Kristinebergsmotet (Trafikplats Lindhagensgatan) i stadsdelarna Kristineberg och Stadshagen på Kungsholmen. Remiss av planförslag).

Tidigare beslut

2002-01-17: SBN beslutar att i huvudsak godkänna stadsbyggnadskontorets förslag för stadsutvecklingsområdet Nordvästra Kungsholmen.

2002-12-27: GFN beslutar att godkänna mål och totalekonomi för nordvästra Kungsholmen

2003-08-19: GFN beslutar om markanvisning till Svenska Bostäder, NCC och SISAB, Inriktningsbeslut och planbeställning.

2004-05-04: GFN beslutar om markanvisning till Edicta hotellfastigheter AB för

uppförande av tennisanläggning.

2004-05-13: SBN beslutar att planarbete påbörjas för Kristinebergshöjden.

2005-12-06: IdN beslutar avseende samråd om förslag till detaljplan för fastigheten Tennisbollen 1 m.m. (Kristinbergs strandpark), S-Dp 2005-12643-54 att en ny tennis-hall skall stå klar innan en rivning av nuvarande tennishall kan bli aktuell, att det inte är acceptabelt att grusfotbollsplanen minskas, men om så sker, skall en 7-manna konstgräsplan anläggas och marken ges beteckningen Y (idrottsändamål) i detaljplanen.

2007-06-14: ExplN, yttrande över detaljplan för Trafikplats Lindhagensgatan

Nästa beslutstillfälle, efter behandling av föreliggande program, för exploateringsnämnden och idrottsnämnden infaller vid planremissen, preliminärt kv 2 2008. Exploateringsnämnden och idrottsnämnden ska slutligen fatta ett genomförandebeslut, preliminärt kv 2 2009.

Utbyggnadsförslag

Allmänt

I genomförda markanvisningar till NCC och Svenska Bostäder anges att ny bostadsbebyggelse kan omfatta mellan 200 och 300 lägenheter. Bostäderna uppförs väster om en ny lokalgata i enlighet med stadsutvecklingsprogrammet för nordvästra Kungsholmen. Antalet bostäder avses preciseras under det fortsatta planarbetet.

Genomförda miljöutredningar har pekat på möjligheten att uppföra idrottshallar, tennishallar, parkeringsanläggningar mm längs Essingeleden som skydd för planerade bostäder. En förutsättning för bostadsbebyggelse är att den avskärmande bebyggelsen utformas på ett sätt som hanterar miljöstörmarna.

Exploateringskontoret och idrottsförvaltningen har därför studerat hur en skyddande bebyggelse i form av en idrottsanläggning skulle kunna utformas. Det kan även bli aktuellt att uppföra en badanläggning i kombination med idrottshallarna.

I samband med att tennishallen i Kristinebergs strandpark måste flyttas har möjligheten att förlägga en tennishall utmed Essingeleden diskuterats. Edicta Hotellfastigheter har fått markanvisning för detta ändamål, men har valt att inte driva projektet vidare. I den fortsatta planeringen kommer dock eventuella möjligheter till samordning av idrottshallar och tennishallar att studeras.

Det finns också intresse av att uppföra kontor i detta läge. Därför kommer även en samlokalisering av kontor och idrottshallar, med eller utan badanläggning och tennis-hall, att utredas.

Idrottsanläggning

Idrottsförvaltningen har vid olika tillfällen redovisat till idrottsnämnden och kommunfullmäktige att innerstaden har brist på fullstora idrottshallar med spelmått 40x20x7m. Nämnden och kommunfullmäktige har beslutat att Skanstullshallen på Södermalm skall byggas och godkänt programsamråd för bl.a. hallbyggnationer i de kommande stadsdelarna norra Djurgårdsstaden och Värtan.

Den idrottsanläggning i Kristineberg som föreslås byggas, skall utgöra en miljöskärm mot E4/E20 och planeras ha ett bredare innehåll än en traditionell idrottshall med standardmått och kan möjligen ges benämningen "*centrum för inomhusidrott*". Behovet av denna typ av idrottsanläggning där flera idrotter kan utföras parallellt samt vara en evenemangsarena för breddidrottstävlingar är sedan många år efterfrågad av flera specialidrottsförbund. Anläggningen ger dessutom skolor på Kungsholmen unika förutsättningar till ett varierat innehåll i skolidrott, såsom gymnastik och dans mm.

Idrottsförvaltningen föreslår följande innehåll i anläggningen:

- Två stycken fullstora idrottshallar varav en med plats för ca 1 500 åskådare
- Utrymmen för danssport
- Utrymmen för mindre idrotter samt motionsaktiviteter
- Utrymmen för en skytteanläggning i anläggningens nedre plan

Idrottsförvaltningen föreslår att det är staden som blir ägare till anläggningen och att idrottsförvaltningen utses som byggherre med uppdrag att samråda med berörda förvaltningar, idrottsförbund och skolor inför och i program- och projekteringsfasen.

Behov finns att försöka hitta en långsiktig lösning för merparten av skyttet, och då på ett sådant sätt att bullernivåer gentemot omgivningen inte ställer till några problem. Ett alternativ skulle då kunna vara att inrymma en relativt komplett skytteanläggning under de förslagna idrottshallarna. Mark och lokaler kan då eventuellt frigöras för andra ändamål på platser där skytteanläggningar finns idag.

Behovet av en tennisanläggning som ersätter Stockholms Tennishall/Janne Lundqvist är stort. I ett tidigt skede när Edicta Hotellfastigheter AB sade sig vilja uppföra en tennisanläggning i området syntes problemet vara löst. Hur behovet av en ersättningsanläggning för tennisen nu skall kunna få sin lösning kan förvaltningen inte överblicka men anser att det är ett privat initiativ som krävs.

Tidigare idéer om att anlägga ett familje- och rekreationsbad i anslutning till ett nytt hotell är något som idrottsförvaltningen kan sympatisera med och se ett behov av för både boende på Kungsholmen och Essingeöarna och besökare till staden.

Genomförande och tidplan

Genomförande

Idrottsförvaltningen gör bedömningen att staden skall bygga, äga och förvalta anläggningen för inomhusidrotter då den i allra största grad vänder sig till bredd-, barn och ungdomsidrott som subventioneras av staden. Tidplanen för byggnationen, om kommunfullmäktige avsätter erforderliga medel, är med hänsyn taget till infrastrukturförändringar i det aktuella området planerad till perioden 2012-2014.

Tennisanläggningen är enligt idrottsförvaltningen något som i huvudsak bör finansieras utan kommunalt stöd.

Om det inte går att hitta en helt privat finansiering och drift av ett bad så kan förvaltningen även se att en s.k. OPS (Offentlig-Privat-Samverkan) –lösning kan vara en framkomlig väg.

Tidplan

Planläggning av Kristinebergshöjden pågår. Kontoren bedömer att planarbetet kommer att pågå i ytterligare två år.

En byggnation av idrottsanläggningen kan inte påbörjas förrän trafikplats Lindhagensgatan är färdigställd och befintliga av- och påfartsramper är rivna, tidigast 2012. Därefter kan idrottshallen uppföras samtidigt som infrastrukturen i Kristinebergshöjden byggs ut. Kristinebergshöjden beräknas vara färdigbyggt och inflyttat till 2015.

Ekonomi

En idrottsanläggning av det slag som föreslås för inomhusidrotter och som skall utgöra ljud/miljöskärm mot E4/E20, utgör en stor byggnadsvolym i flera plan och skiljer sig därmed från traditionellt byggda idrottshallar i ett plan eller suterrängplan. Anläggningen, med dess syfte att utgöra en miljöskärm som innehåller efterfrågade idrottsutbud, kommer självklart att bli en stor byggnad. Byggnadens volym ger därmed förutsättningar för bakomliggande bostäder, skolor och grönområden.

Kostnaderna för en så stor byggnad är svåra att uppskatta, men väl motiverade genom de mervärden den ger för den nya stadsdelen och för stockholmsidrotten. Idrottsförvaltningen återkommer till idrottsnämnden och kommunfullmäktige med en kostnadsbild efter genomfört programarbete.

Samordnad beslutsgång för exploateringsnämnden och idrottsnämnden är en förutsättning för den fortsatta handläggningen. Kontoren ska i den fortsatta hanteringen komma överens om eventuell kostnadsfördelning och projektet kommer att beaktas i det fortsatta budgetarbetet.

Marken för idrottsanläggningen ska överlämnas till idrottsförvaltningen till bokfört värde.

Idrottsförvaltningen ansvarar för den framtida driften av idrottsanläggningen.

Stadens utgifter och inkomster för exploateringen på Kristinebergshöjden kommer att redovisas till exploateringsnämnden i ett separat ärende.

Övriga konsekvenser av projektet

-Tidig miljöbedömning

Exploateringskontoret har gjort en tidig miljöbedömning enligt den metod som gatu- och fastighetsnämnden antagit och godkänt. De miljökonsekvenser som bör utredas vidare vid planering av bebyggelsen är framförallt buller, luftföroreningar, risker och andra problem relaterade till områdets närhet till Essingeleden.

Idrottsanläggningen föreslås uppföras med stor miljömedvetenhet. Fokus kan t ex ligga på modern energitillförsel. Byggnaden kan förses med solfångare och solceller. Målet kan vara att byggnaden ska klara sig med hälften av mängden tillförd energi jämfört med traditionell byggnation.

-Kompensation för ianspråktagen grönyta

Området som föreslås för bebyggelse upptas i dag av trafikplatsens av- och påfarts-

ramper, men består även av naturmiljö med ekar och andra äldre lövträd. Den grönyta som går förlorad kommer inte att kunna kompenseras inom projektet. I samband med utbyggnaden av Lindhagenområdet kommer flera parker anläggas och upprustas, vilket utgör kompensation för den grön yta som tas i anspråk.

-Tillgänglighet

Idrottsanläggningen ska ha en tydlig inriktning på de funktionshindrades villkor. Tillgänglighetsfrågorna kommer att utredas i samband med planprocessen.

-Måluppfyllelse

Projektet stämmer med stadens mål att utveckla Stockholm. En utbyggnad av Kristinebergshöjden innebär att en väsentlig del av utvecklingsplanerna för Lindhagenområdet fullföljs.

-Näringsliv och jobb i regionen

Kontoren bedömer att projektet har en positiv påverkan på näringslivet i regionen. Arbetstillfällena kommer att skapas, dels under utbyggnadstiden, dels genom den verksamhet som ska bedrivas i idrottsanläggningen.

-Påverkan på barn

Lindhagenområdet planeras att bli en stadsdel med tät innerstadsstruktur. Som kompensation för den täta strukturen med de relativt små bostadsgårdarna kommer parker att anläggas och upprustas. Parkerna kommer bli en mötesplats där barn och vuxna träffas för lek, nöje och avkoppling.

Det aktuella området på Kristinebergshöjden är idag en olämplig plats för barn att vistas på med dess närhet till Essingeleden och trafikplatsens på- och avfartsramper. Den föreslagna idrottsanläggningen syftar till att möjliggöra för barn och vuxna att idrotta och kommer att erbjuda ett varierat utbud av olika aktiviteter. Idrottsanläggningen kommer att utgöra ett komplement till stadsdelens parker och tillsammans har de en positiv inverkan på barns möjligheter till god hälsa och rekreation.

Samråd och information till andra förvaltningar

Stadsbyggnadskontoret arbetar aktivt med planeringen av Kristinebergshöjden och ser positivt på en idrottsanläggning i detta läge.

Exploateringskontorets och idrottsförvaltningens synpunkter

En idrottsanläggning för inomhusidrotter i detta centrala läge på nordvästra Kungsholmen utgör ett rikt tillskott till lokala skolor och innerstadens föreningsliv, men blir också en anläggning för hela förenings-Stockholm som idag saknar en fullgod anläggning för breddidrottsevenemang. Dess centrala läge med närhet till kollektiva färdmedel med knutpunkterna Fridhemsplan (tunnelbanelinjer och bussar) och Alvik (tunnelbana och tvärbana) samt med Kristinebergs idrottsplats i dess omedelbara närhet ger anläggningen en tydlig karaktär av ”regionalanläggning”. Anläggningen skall ges ett

innehåll och en utformning som möjliggör för en mängd olika arrangörer att förlägga exempelvis tävlingar i basket, handboll, innebandy, gymnastik, dans, fäktning, kampsporter och eventuellt skytte m.fl. idrotter.

Anläggningen kommer också att ge möjligheter för lokala företagare att exempelvis ha årsstämmor, utställningar mm.

Mot redovisad bakgrund föreslår kontoren att exploateringsnämnden och idrottsnämnden ger kontoret och förvaltningen i uppdrag att i samverkan fortsätta utredningsarbetet för projektet samt att idrottsnämnden godkänner investeringsutgifter för programarbete mm inom en ram om 3 mnkr och hemställer att kommunfullmäktige beviljar idrottsnämnden dessa medel.

Exploateringsnämnden

Exploateringsnämnden beslutade vid sitt sammanträde den 24 januari 2008 följande

1. Exploateringsnämnden godkänner för sin del fortsatt utredning av förutsättningarna för exploatering inom Kristinebergshöjden (fastigheten Kristineberg 1:4 m fl) samt föreslår att kommunfullmäktige godkänner projektet och ger exploateringsnämnden, genom exploateringskontoret, i uppdrag att fortsätta utredningarna upp till 20 mnkr (inriktningsbeslut).
2. Nämnden anvisar mark för kontorsändamål inom Kristinebergshöjden (fastigheten Kristineberg 1:4 m fl) till NCC AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal.

Reservation anfördes av ledamoten Emilia Hagberg (mp) samt ledamoten Ann-Margarethe Livh (v), *bilaga 1*.

Ersätтарыttrande gjordes av ersättaren Torkel Tigerschiöld (mp) samt ersättaren Lotten von Hofsten (v), *bilaga 1*.

Exploateringskontorets tjänsteutlåtande daterat den 14 december 2007 har i huvudsak följande lydelse.

Bakgrund

Kristinebergshöjden är belägen mellan Essingeleden och Kristinebergs slottspark på Kungsholmen och upptas idag till stora delar av trafikplats Lindhagensgatan.

Området ingår i stadsbyggnadskontorets program för nordvästra Kungsholmen som beslutades av stadsbyggnadsnämnden i januari 2002. I programmet föreslås dagens stora och ytkrävande trafikplats ersättas med en ytsnål och stadsmässig cirkulations-

plats, för att möjliggöra bebyggelse på Kristinebergshöjden. Mot Essingeleden föreslås i programmet kontorsbebyggelse och mot Kristinebergsparken bostäder. Programmet anger att vid planeringen av bebyggelsen ska stor hänsyn tas till Kristinebergs slott, slottsparken och befintligt ekbestånd.

I augusti 2003 fattade gatu- och fastighetsnämnden (GFN) ett första inriktningsbeslut för Kristinebergshöjden. Samtidigt skedde markanvisning till NCC och Svenska Bostäder för uppförande av bostäder samt SISAB för uppförande av skola. I inriktningsbeslutet redovisades projektets ekonomiska konsekvenser översiktligt.

I april 2004 beslutade GFN om markanvisning till Edicta Hotellfastigheter AB för uppförande av tennisanläggning inom området, som ersättning för den tennishall som är belägen i Kristinebergs strandpark. På egen begäran kommer markanvisningarna till SISAB och Edicta Hotell fastigheter AB inte att förlängas.

I september 2007 beslutade exploateringsnämnden i ett gemensamt ärende med idrottsnämnden att vidareutveckla förslag till idrottshallar mm inom Kristinebergshöjden.

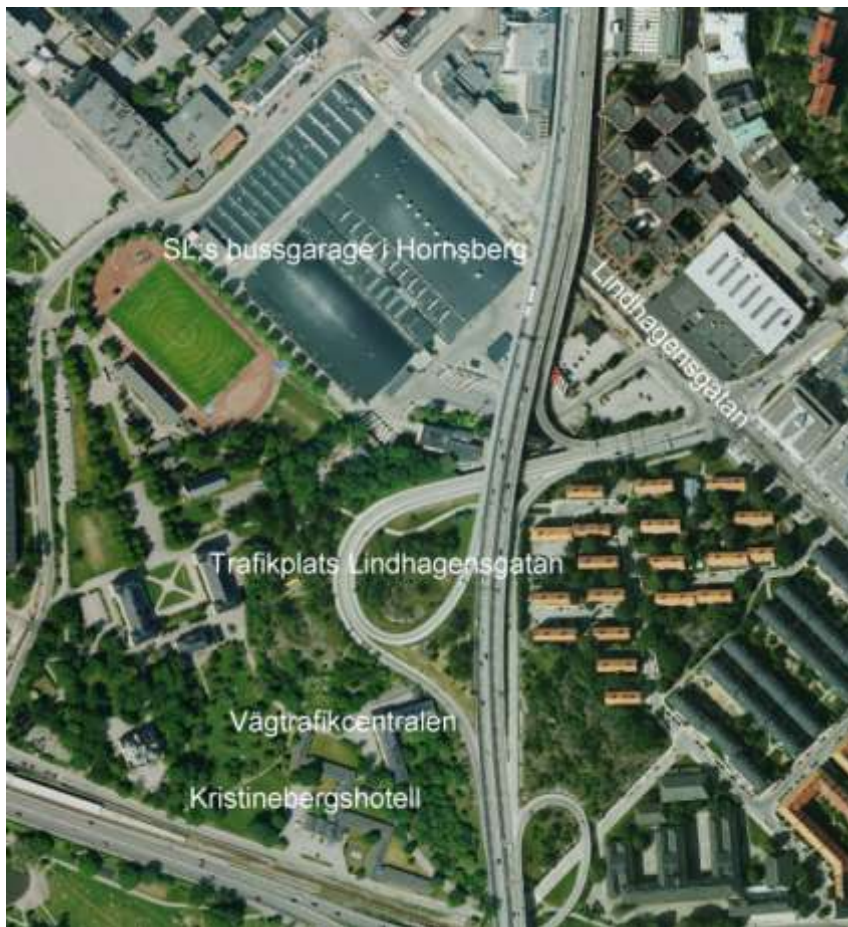
I maj 2004 påbörjades planarbetet för Kristinebergshöjden.

Då de ekonomiska konsekvenserna för projektet inte tidigare har redovisats i detalj för exploateringsnämnden kommer det att göras i föreliggande ärende. Ärendet benämns således inriktningsbeslut, trots att utredningar inom projektet pågått i ett flertal år.

Projektet Kristinebergshöjden har uppdelats i två underprojekt, Trafikplats Lindhagensgatan och Kristinebergshöjden (bostäder, kontor och idrottshall). I detta ärende beskrivs hela projektets förutsättningar, totala ekonomi och övriga konsekvenser.

Området idag

Idag upptas området till stora delar av trafikplatsens på- och avfartsramper, men inom och i anslutning till området finns även natur- och kulturvärden. Naturmiljön består av ekar, andra äldre ädellövträd och hållmarkspartier. I översiktsplanen för Stockholms stad finns vegetationen inte redovisad som en del av den kommunala grönstrukturen. Däremot har vegetationen stor betydelse för den lokala grönstrukturen och spridnings-



Flygbild över området

sambanden på Kungsholmen. I en utredning som utförts av Ekologigruppen AB har Kristinebergområdet bedömts utgöra ett kärnområde för biologisk mångfald knuten till gamla ädellövträd och fruktträd. Delar av området på Kristinebergshöjden har av Ekologigruppen klassificerats som klass 2, länsintresse, dvs den näst högsta klassen.

Söder om trafikplatsen är Vägverkets och Stockholm stads vägcentral belägen. Byggnaden har endast tillfälligt bygglov och avsikten är att verksamheten ska evakueras och byggnaden rivs.

I anslutning till området ligger Kristinebergs slott och slottspark. Slottet är blåklassat vilket innebär att byggnadens kulturhistoriska värde motsvarar fordringarna för byggnadsminne i kulturminneslagen.

Parallella uppdrag

I samband med den inledande planeringen av hotell Kristineberg, beläget direkt söder

om Kristinebergshöjden, genomfördes 2003 parallella arkitektuppdrag över Essingeledens västra sida från Drottningholmsvägen till Lindhagensgatan. Syftet med uppdraget var dels att ge förutsättningar för hotellbebyggelse, dels att pröva förutsättningarna för en fortsatt utbyggnad norr om hotellet. För Kristinebergshöjdens del var slutsatsen av uppdragen att området kan bebyggas med ca 250 bostadslägenheter samt ca 25 000 kvm övrig bebyggelse, omfattande verksamheter så som idrottshallar och skolor.

Under 2004 genomfördes ytterligare parallella uppdrag för området längs Essingeleden för att klargöra de miljömässiga förutsättningarna att uppföra främst bostadsbebyggelse inom Kristinebergshöjden. Avsikten var att jämföra olika sätt att utforma en skyddande miljöskärm längs Essingeleden, genom bebyggelse eller på annat sätt. Utvärderingen av uppdragen har visat att det är fullt möjligt att bebygga Kristinebergshöjden med bostäder samtidigt som miljökrav avseende buller, luftföroreningar och partiklar tillgodoses. Detta under förutsättning att avskärmande bebyggelse uppförs mot Essingeleden som skydd mot bostäderna. Den avskärmande bebyggelsen har föreslagits att utgöras av idrottshallar.

Trafikplats Lindhagensgatan

Trafikplats Lindhagensgatan tillhör Essingeleden som är en statlig väg där Vägverket har väghållaransvar. År 2004 tecknade staden och Vägverket ett samarbetsavtal för att reglera finansiering och ansvarsfördelning för genomförande av en förstudie och en arbetsplan för trafikplatsen. Enligt avtalet bekostar och finansierar staden helt den kommande ombyggnaden av trafikplatsen. Inför ombyggnaden av trafikplatsen kommer ett genomförandeavtal att tecknas mellan parterna. Ett sådant avtal reglerar i detalj ansvar och kostnader för genomförandet av projektet. Avsikten är att staden finansierar ombyggnaden av trafikplatsen.

I samarbete med Vägverket har staden 2005 upprättat en förstudie för trafikplatsen. Förstudien belyser möjligheterna att bygga en mindre ytkrävande trafikplats i syfte att kunna bebygga Kristinebergshöjden.

Detaljplaneläggning av trafikplatsen pågår för närvarande samtidigt som en arbetsplan tas fram. Arbetet sker i nära samarbete mellan staden och Vägverket.

Byggstart för ombyggnaden av trafikplatsen planeras till kvartal 2 2009. Byggtiden beräknas till tre år, vilket innebär att den nya trafikplatsen är klar och den gamla trafikplatsens ramper är rivna 2012.

Redovisning av trafikplatsen har skett i ett separat ärende till exploateringsnämnden 14 juni 2007 (Kristinebergsmotet (Trafikplats Lindhagensgatan) i stadsdelarna Kristineberg och Stadshagen på Kungsholmen. Remiss av planförslag). Förslag till genomförandebeslut för trafikplatsen beräknas presenteras för exploateringsnämnden under 2008.

Tidigare beslut

2002-01-17 Stadsbyggnadsnämnden (SBN) beslutar att i huvudsak godkänna stadsbyggnadskontorets förslag för stadsutvecklingsområdet Nordvästra Kungsholmen.

2002-12-27 GFN beslutar att godkänna mål och totalekonomi för nordvästra

Kungsholmen.

2003-08-19 GFN beslutar om markanvisning till Svenska Bostäder, NCC och SISAB, Inriktningsbeslut och planbeställning.

2004-05-04 GFN beslutar om markanvisning till Edicta hotellfastigheter AB för uppförande av tennisanläggning.

2004-05-13 SBN beslutar att planarbete påbörjas för Kristinebergshöjden.

2005-02-17 GFK beslutar om att genomföra vidare utredningsarbete för Kristinebergshöjden inom en investeringsram om 10,0 mnkr.

2007-06-14 ExplN, yttrande över detaljplan för Trafikplats Lindhagensgatan.

2007-09-20 ExplN beslutar att exploateringskontoret och idrottsförvaltningen skall vidareutveckla förslag till idrottshallar mm inom Kristinebergshöjden och återkomma med förslag till beslut om genomförande.

Då projektet Kristinebergshöjden har uppdelats i två underprojekt med olika tidplaner kommer beslutstillfällena för de två projekten vid olika tillfällen. Ett förslag till genomförandebeslut för trafikplats Lindhagensgatan beräknas att presenteras för exploateringsnämnden under 2008. Genomförandebeslut för Kristinebergshöjden (bostäder, kontor och idrottshall) beräknas föreläggas nämnden under 2009.

Utbyggnadsförslag

I genomförda markanvisningar till NCC och Svenska Bostäder anges att ny bostadsbebyggelse kan omfatta mellan 200 och 300 lägenheter. Bostäderna uppförs väster om en ny lokalgata i enlighet med stadsutvecklingsprogrammet för nordvästra Kungsholmen. Antalet bostäder avses preciseras under det fortsatta planarbetet.

Genomförda miljöutredningar har pekat på möjligheten att uppföra idrottshallar, tennishallar, parkeringsanläggningar mm längs Essingeleden som skydd för planerade bostäder. I enlighet med det för exploateringsnämnden och idrottsnämnden gemensamma ärendet angående program för uppförande av idrottshallar mm inom Kristinebergshöjden skall exploateringskontoret och idrottsförvaltningen vidareutveckla förslag till idrottshallar mm inom Kristinebergshöjden.

NCC AB har inkommit med en ansökan om markanvisning för kontorsbebyggelse inom Kristinebergshöjden. Lokalbehovet har bedömts till ca 25 000 – 50 000 kvm BTA.

Kontoren kommer tillsammans med idrottshallarna att fungera som en skärm mot Essingeleden för bakomliggande bostadsbebyggelse.

Exploaterings innehåll och utformning kommer att prövas i sedvanlig ordning i detaljplaneprocessen.



Stadsbyggnadskontorets skiss över området

Den blå skuggade markeringen visar förslag på placering av kontor och idrottshallar

Förslag till markanvisning

Exploateringskontoret föreslår att NCC AB erhåller markanvisning för uppförande av kontor omfattande 25 000 – 50 000 kvm BTA inom Kristinebergshöjden.

Staden har goda kunskaper om marknadsnivån inom området då kontoret hösten 2006 markanvisade ett närliggande område, Hornsbergs bussdepå, genom anbudsförfarande. Markanvisning skedde då till Skanska AB (Markanvisning för kontors- respektive bostadsändamål inom fastigheten Kristinebergs Slott 10 m fl, Hornsbergs bussdepå, på Kungsholmen. Marknämnden 2006-11-16).

NCC har genom sitt bostadsbyggande dotterbolag NCC Construction Sverige AB varit med och drivit och planerat för en utbyggnad av Kristinebergshöjden sedan slutet av 1990-talet. I samband med det har NCC även tittat på kontor som skyddsbebyggelse

mot Essingeleden. På grund utav NCCs långa engagemang i området anser exploateringskontoret att det är motiverat med en direktanvisning till dem. Inget ytterligare bolag har inkommit med markanvisningsansökan för kontor inom Kristinebergshöjden.

Exploateringskontoret föreslår att staden överlåter den blivande marken för kommersiella lokaler med äganderätt. NCC och exploateringskontoret har överenskommit om en köpeskilling om 8 500 kr/kvm ljus BTA. Köpeskillingens storlek är bestämd i prisläge 2007-11 och skall regleras – upp eller ner- i enlighet med index.

Markanvisningen förutsätter att ett nära samarbete sker mellan NCC och idrottsnämnden för samlokalisering av idrottsanläggning och kontor. Bolaget har samordningsansvar för detta.

Markanvisning sker i övrigt enligt de principer som exploateringsnämnden angivit i sitt beslut om stadens markanvisningspolicy. Markanvisningen gäller under två år från exploateringsnämndens beslut.

Genomförande och tidplan

Genomförande

Området avses utbyggas söderifrån och trafikmatas till en början från Hjalmar Söderbergs väg. Byggnationen av området kan slutföras först då trafikplats Lindhagensgatan är utbyggd och befintliga avfartsramper rivna. Anslutning till Lindhagensgatan kan inte ske förrän SL:s bussdepå i Hornsberg är omlokaliserad och infrastrukturen i området där bussdepån i dag är belägen är utbyggd.

För att underlätta genomförandet krävs samordning mellan ett flertal parter, bl a staden, Vägverket, SL och samtliga byggherrar inom Kristinebergshöjden och Hornsberg. Genomförandefrågorna kommer att utredas och klarläggas under detaljplaneprocessen.

Tidplan

Planläggning av Kristinebergshöjden pågår. Kontoret bedömer att planarbetet kommer att pågå i ytterligare två år. Detaljplan för Kristinebergsmotet (Trafikplats Lindhagensgatan) beräknas antas under våren 2008.

Byggnaden där vägtrafikcentralen i dag är belägen ska vara evakuerad och riven under 2010. Samma år kan kontoren påbörjas. Byggstart för trafikplatsen kan ske under 2009. Trafikplatsen beräknas vara färdigställd och befintliga av- och påfartsramper rivna tidigast 2012. Därefter kan kontoren slutföras och idrottshallen och bostäderna påbörjas samtidigt som infrastrukturen i Kristinebergshöjden byggs ut. Kristinebergshöjden beräknas vara färdigbyggt och inflyttat till år 2015.

Risker och osäkerhetsfaktorer

Utbyggnaden av Kristinebergshöjden är helt avhängigt av ombyggnaden av trafikplats Lindhagensgatan. Tidplanen för ombyggnationen av trafikplatsen kan förskjutas till följd av att detaljplanen överklagas. Förskjutningar av trafikplatsens tidplan kan även ske på grund av komplicerad projektering eller konstruktions- och anläggningskompli-

kationer.

Ytterligare en kritisk faktor är värdet av den naturmark som tas i anspråk. En stark opinion mot projektet kan försena eller förändra projektet.

Projektet kan även påverkas av konjunkturförhållandena. Ett dåligt konjunkturläge kan påverka viljan att uppföra kontor. Om kontoren inte uppförs kan inte heller övriga delar av Kristinebergshöjden bebyggas, då den skärmande kontorsbebyggelsen är en förutsättning för bakomliggande bostadsbebyggelse. Kontoret har dock bedömt den risken som mindre än normalt då NCC har uppgett att de har en säker hyresgäst till kontoren.

Ekonomiska konsekvenser för staden

Kontoret redovisar här de ekonomiska förutsättningarna för projektet enligt nuvärdesmetoden och vilka budgetkonsekvenser projektet medför.

Resultat av investeringsanalys enligt nuvärdesmetoden

Investeringsanalysen enligt nuvärdesmetoden tar hänsyn till kommande investeringar fr.o.m. beslutstillfället i löpande priser och beaktar de ekonomiska konsekvenserna både för investeringar, driftkostnader och intäkter.

Investeringsanalysen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar ett positivt nettonuvärde om 28 mnkr motsvarande 46 000 kr/ekvivalent lägenhet (Ekvivalent lägenhet motsvarar den sammanlagda tillkommande ytan (BTA) för bostäder, kommersiella lokaler etc. dividerat med 100 (en lägenhet motsvarar 100 kvm BTA)).

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till ca 365 mnkr, varav 10 mnkr är utgifter före år 2008, dvs. redan nedlagda utgifter. Utgifterna avser främst ombyggnaden av trafikplats Lindhagensgatan, vilket motsvarar 70 % av utgifterna. Därutöver tillkommer förvärv av en fastighet som staden av risk- och bullerskäl planerar att köpa. Övriga utgifter utgörs i huvudsak av utbyggnaden av infrastrukturen på Kristinebergshöjden.

Marken för bostäder kommer att upplåtas med tomträtt enligt tidigare tecknade markanvisningsavtal. Marken för de kommersiella lokalerna kommer att säljas.

Försäljningsinkomster beräknas till 315 mnkr. Inkomsterna är beräknade på en bruttoarea om 35 000 kvm.

Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 539 000 kr i fast prisnivå. Detta nyckeltal visar projektets nettoutgifter inkl. redan nedlagda utgifter. Exploateringsgraden uppgår till 2,45%.

All ekonomisk risk avseende byggherrens del av projekteringen åvilar byggbolagen. Även staden har risk för förgävesprojektering, vilken staden själva står för. Övriga ekonomiska risker är framförallt prisläget vid upphandlingen av trafikplatsombyggnaden samt marknadsläget för kommersiella lokaler vid tidpunkten för överlåtelse.

Expertrådet kommer att behandla ärendet den 2008-01-16

Budgetkonsekvenser

Investeringsbudget och försäljningsinkomster

Investeringsutgifterna för projektet beräknas till ca 365 mnkr i löpande prisnivå. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

Budgetkonsekvenser	Ack						
Investering	t.o.m.						
Mnkr	2007	2008	2009	2010	2011	Senare	Totalt
Utgifter inkl. förvärv (-)	-10,0	-13,5	-55,6	-84,1	-95,3	-107,5	-365,9
Inkomster (exkl. försäljning)	0,5	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,5
Nettoutgift (-) /-inkomst	-9,4	-13,5	-55,6	-84,1	-95,3	-107,5	-365,4
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	0,0	176,9	0,0	138,0	314,9

Stadens utgifter/inkomster för exploatering bedöms kunna inrymmas i exploateringsnämndens investeringsplan för år 2008. Behov av medel för år 2009-2015 ska beaktas i nämndens kommande budgetarbete.

Driftbudget

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens ansvarsområde beräknas efter genomförandet uppgå till ca 1,4 mnkr per år. Projektet påverkar inte Kungsholmens stadsdelsnämnds drift- och underhållskostnader. Kapitalkostnaderna för exploateringsnämnden beräknas uppgå till ca 27 mnkr det första året och minskar därefter något genom avskrivningar. Intäkterna genom tomträttsavgälder beräknas till ca 4,4 mnkr per år. Reavinsten beräknas uppgå till totalt 293 mnkr exklusive omkostnader för försäljningar.

Slutsats-ekonomi

Investeringsutgifterna beräknas till 365 mnkr i löpande prisnivå, där finansieringen av ombyggnaden av trafikplats Lindhagensgatan utgör merparten av utgifterna. Trots höga utgifter har projektet ett positivt nuvärde. Projektet kan finansieras inom kontorets budget. Projektet bidrar därför till stadens ambition att hålla en balanserad ekonomi för stadsutvecklingsområdet som helhet.

Övriga konsekvenser av projektet

-Tidig miljöbedömning

Exploateringskontoret har gjort en tidig miljöbedömning. De miljökonsekvenser som bör utredas vidare vid planering av bebyggelsen är framförallt buller, luftföroreningar, risker och andra problem relaterade till områdets närhet till Essingeleden.

Det är även viktigt att ytterligare belysa och utreda exploateringens påverkan på natur- och kulturmiljön inom området.

-Kompensation för ianspråktagen grönyta

Området som föreslås för bebyggelse upptas i dag av trafikplatsens av- och påfartsramper, men består även av naturmiljö med ekar och andra äldre lövträd. Den grönyta som ianspråkats kommer inte att kunna kompenseras inom projektet. I samband med utbyggnaden av Lindhagenområdet kommer flera parker anläggas och upprustas, vilket utgör kompensation för den grönyta som tas i anspråk. Avvägning mellan nybebyggelse och friytor har skett samlat för hela stadsutvecklingsområdet.

Under det fortsatta detaljplanearbetet kommer frågan om grönyta och naturmiljö att vidareutvecklas.

-Tillgänglighet

Tillgänglighetsfrågorna kommer att utredas i samband med planprocessen.

-Måluppfyllelse

Projektet stämmer med stadens mål att utveckla Stockholm. En utbyggnad av Kristinebergshöjden innebär att en väsentlig del av utvecklingsplanerna för Lindhagenområdet fullföljs.

-Näringsliv och jobb i regionen

Kontoren bedömer att projektet har en positiv påverkan på näringslivet i regionen. Arbetsstillfällen kommer att skapas, dels under utbyggnadstiden, dels genom de verksamheter som ska bedrivas i de nybyggda kontoren.

-Påverkan på barn

Lindhagenområdet planeras att bli en stadsdel med tät innerstadsstruktur. Som kompensation för den täta strukturen med de relativt små bostadsgårdarna kommer parker att anläggas och upprustas. Parkerna kommer bli en mötesplats där barn och vuxna träffas för lek, nöje och avkoppling.

Det aktuella området på Kristinebergshöjden är idag en olämplig plats för barn att vistas på med dess närhet till Essingeleden och trafikplatsens på- och avfartsramper. Den nya bebyggelsen bidrar till tryggare miljöer med skyddade gårdar för lek och samvaro.

Samråd och information till andra förvaltningar

Stadsbyggnadskontoret arbetar aktivt med planeringen av Kristinebergshöjden och ser positivt på en samlokalisering av idrottsanläggning och kontor i detta läge.

Samråd har skett med Kungsholmens stadsdelsförvaltning och parkmiljögruppen för norra innerstan. Förvaltningen framhåller framförallt värnandet om naturmiljön inför det fortsatta detaljplanearbetet. Stadsdelsförvaltningen anser att området för markanvisningen ska begränsas till området för befintlig vägtrafikcentral och norrut, då den södra

delen utgörs av natur med högt bevarandevärde. Där finns bl a ett bestånd av gamla mycket värdefulla ekar, berghällar samt del av Kristinebergs slottsväg som bör bevaras i sin nuvarande sträckning samt rustas upp. Kullen skyddar också naturligt parken från bullerstörningar från Essingeleden. Stadsdelförvaltningen är vidare oroliga för att projektet kommer att växa och slottsparken exploateras ytterligare.

Samtliga stadsdelsnämndsledamöter i Kungsholmens stadsdelsnämnd har fått ärendet tillskickat sig samtidigt som exploateringsnämndens ledamöter.

Inför ärendets behandling i kommunfullmäktige har stadsledningskontoret kontaktats och informerats.

Exploateringskontorets synpunkter och förslag

En utbyggnad av Kristinebergshöjden innebär att en väsentlig del av utvecklingsplanerna för Lindhagenområdet kan fullföljas. En idag lågt utnyttjad plats används på ett mer effektivt sätt, där idrott, kontor och bostäder kan samexistera. Kommunikationsvägarna förbättras och olika delar inom området kan knytas samman. Förbindelserna mellan Kristinebergshöjden och Kristinebergsslott med slottspark tydliggörs.

Uppförande av kontor inom Kristinebergshöjden är positivt för projektets ekonomi. Investeringarna inom projektet är stora då förutom utbyggnaden av områdets infrastruktur även ombyggnaden av trafikplats Lindhagensgatan ska finansieras av projektets budget.

Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal och fortsätta utredningsarbetet för projektet (ett nytt inriktningsbeslut).

BEREDNING

Programförslaget avseende idrottshallar m.m. som antogs av idrottsnämnden och exploateringsnämnden den 18 respektive den 20 september 2007 har remitterats till stadsledningskontoret, stadsbyggnadsnämnden, trafik- och renhållningsnämnden samt till Kungsholmens stadsdelsnämnd.

Exploateringsnämndens inriktningsbeslut avseende kontorsbebyggelse av den 24 januari 2008 har remitterats till stadsledningskontoret. Stadsledningskontoret har valt att yttra sig över båda ärendena samfällt.

Stadsledningskontoret

Stadsledningskontorets tjänsteutlåtande daterat den 27 februari 2008 har i huvudsak följande lydelse.

Beslutsunderlaget

I föreliggande ärende görs en mer utförlig beskrivning av exploateringsprojektets eko-

nomiska konsekvenser än tidigare. Ärendet benämns därför som inriktningsbeslut, trots att utredningar inom projektet pågått i ett flertal år. Inför exploateringsnämndens inriktningsbeslut i januari 2008 om exploatering inom Kristinebergshöjden har stadsledningskontoret kontaktats och getts möjligheter att påverka kalkyler och innehållet i tjänsteutlåtandet. Ärendet bedöms nu tillgodose stadens investeringsregler.

Stadsledningskontoret anser dock att stadens totala åtaganden på Kristinebergshöjden borde ha redovisats på ett tydligare sätt. Kontoret har därför valt att göra en samlad bedömning av såväl ovan nämnda exploateringsärendet som ärende om program för idrottshallar m.m., beslutat av exploateringsnämnden och idrottsnämnden i september 2007. Dessutom har stadsledningskontoret begärt och fått kompletterande nuvärdesberäkningar från berörda förvaltningar (se nedan).

Områdets förutsättningar

Genom att komprimera Essingeledens trafikplats i området skapas utrymme för såväl bostäder som annan bebyggelse. Den nödvändiga bullerskärmen mot Essingeleden föreslås utgöras av idrottshallar och kontor. Stadsledningskontoret bedömer att den planerade markanvändningen på denna relativt centralt placerade plats utnyttjar områdets möjligheter på ett bra sätt.

I den riskbild som redovisas i exploateringsärendet anges framförallt tidsmässiga osäkerheter kopplade till planprocessen och projekteringen av trafikplatsen. Dessutom nämns risker för att förändringar i konjunkturläget kan påverka viljan att uppföra kontor, men exploateringskontoret anser inte att dessa risker är så stora. Stadsledningskontoret vill för egen del lyfta fram osäkerheten beträffande uppförande av idrottsanläggning på platsen. Den planeringen har ännu inte kommit så långt att det klart framgår hur stor anläggningen bör vara. Stadsledningskontoret anser att idrottsnämnden snarast bör ta ställning i den frågan i form av ett inriktningsbeslut.

Eftersom den tänkta idrottshallsanläggningen ska utgöra bullerskydd för bostadsbebyggelsen är det angeläget att planeringen av bostadsbyggandet inte försenas genom osäkerhet beträffande idrottshallar. Stadsledningskontoret anser att det bör finnas en beredskap för situationen att idrottshallarna inte kommer till stånd och måste ersättas av annan bebyggelse, som kan vara bullerskärm mot Essingeleden. Enligt underhandsuppgifter från exploateringskontoret har NCC förbundit sig att bygga lokaler där ifall det inte blir någon idrottshallsanläggning.

Om planeringen fortsätter för uppförande av en evenemangsarena anser stadsledningskontoret att exploateringsnämnden och idrottsnämnden ska utreda vilka befintliga idrottshallar i staden som kan komma att ersättas och vilka möjligheter som finns att där istället uppföra bostäder.

Ekonomiskt resultat

Stadsledningskontoret konstaterar att exploateringsprojektet på Kristinebergshöjden kan betecknas som lönsamt och bedömer att riskerna för avvikelser bör vara mindre än för andra projekt, där markförutsättningarna är betydligt svårare. I kalkylen har utöver ordinarie exploateringsutgifter även inkluderats samtliga utgifter för ombyggnad av

trafikplatsen mot Essingeleden. Däremot ingår inte stadens utgifter och driftkonsekvenser av att uppföra en idrottshallsanläggning.

Exploateringskontoret har på stadsledningskontorets begäran medverkat till en uppdatering av nuvärdesberäkning för hela utvecklingsområdet Nordvästra Kungsholmen. Beräkningen visar (se bilaga 2) att nettonuvärdet för samtliga planerade investeringar beräknas bli ett överskott om 38 mnkr. Om man inkluderar redan nedlagda utgifter och inkomster om netto 126 mnkr och beaktar den stora osäkerheten i denna grova överslagsberäkning är det enligt stadsledningskontoret tveksamt om staden kan komma att uppnå en balanserad ekonomi för utvecklingsområdet som helhet. I nästa lägesrapport om Nordvästra Kungsholmen till exploateringsnämnden bör det ingå en redovisning av vilka åtgärder som kommer att vidtas för att motverka ett underskott.

Idrottsförvaltningen har på stadsledningskontorets begäran upprättat två nuvärdesberäkningar - för en liten respektive en större evenemangsarena om vardera 6 400 kvm respektive 16 600 kvm. Den mindre anläggningen beräknas medföra investeringsutgifter om 185 mnkr, driftkostnader om ca 8 mnkr/år och kapitalkostnader om ca 15 mnkr/år samt ge ett negativt nettonuvärde på 331 mnkr. Den större anläggningen beräknas medföra investeringsutgifter om ca 450 mnkr, driftkostnader om ca 22 mnkr/år och kapitalkostnader om ca 36 mnkr/år samt ge ett negativt nettonuvärde på 800 mnkr. Som jämförelse kan nämnas att i budget 2008 uppgår idrottsnämndens årliga verksamhet till netto 548,7 mnkr och investeringsutgifterna till 325 mnkr. I beslutsunderlaget för kommande inriktningsbeslut behöver finnas en driftskalkyl som visar totala drifteffekter, inklusive driftvinster från avställning av de anläggningar som evenemangshallen ska ersätta.

Samlad bedömning

Stadsledningskontoret bedömer att den planerade exploateringen på Kristinebergshöjden utnyttjar områdets förutsättningar på ett bra sätt. Det ekonomiska resultatet för exploateringsprojektet kan betecknas som tillfredsställande men det är osäkert om det uppsatta målet om balanserat resultat för hela utvecklingsområdet Nordvästra Kungsholmen kommer att kunna uppnås. Planerna på en idrottshallsanläggning måste bli mer konkreta och stadsledningskontoret anser att idrottsnämnden snarast bör bedöma förutsättningarna för att uppföra och driva en mindre eller en större evenemangsarena samt fatta inriktningsbeslut i denna fråga och underställa kommunfullmäktige sitt beslut för godkännande.

I avvaktan härpå föreslår stadsledningskontoret att kommunfullmäktige godkänner exploateringsnämndens begäran att fortsätta utredningsarbetet upp till 20 mnkr. Beräknade utgifter om 3 mnkr för utredningsarbete om idrottshallar på Kristinebergshöjden anser stadsledningskontoret bör kunna inrymmas i idrottsnämndens investeringsplan för 2008. Stadsledningskontoret föreslår vidare att exploateringsnämnden och idrottsnämnden får i uppdrag att utreda vilka befintliga idrottshallar i staden som kan komma att ersättas av evenemangsarena på Kristinebergshöjden och vilka möjligheter som finns att där istället uppföra bostäder.

Stadsbyggnadsnämnden

Stadsbyggnadskontoret har avgivit ett kontorsyttrande daterat den 5 februari 2008 med i huvudsak följande lydelse.

Stadsbyggnadskontoret får härmed meddela att kontoret tillstyrker rubricerande program. Kontoret har deltagit i framtagandet av det program som ligger som grund för förslagets omfattning, placering och innehåll. Studierna fortsätter i den kommande detaljplaneprocessen.

Trafik- och renhållningsnämnden

Trafikkontoret har avgivit ett kontorsyttrande daterat den 21 december 2007 med i huvudsak följande lydelse.

Trafikkontoret har en positiv ställning till utvecklingsmöjligheterna för Kristinebergs-höjden genom ny bebyggelse och utvecklingen av idrottsverksamheter samt bedömer förslagen som acceptabla ur trafiksynpunkt. Projektet stämmer med stadens mål att utveckla Stockholm.

Kontoret vill betona att i programarbetet ska tas hänsyn till utvecklingen av infrastrukturen i området. Den nya anläggningen och bostäderna behöver väl fungerande försörjning i form av nya gator med en bra kollektivtrafikförsörjning.

Kristineberg och intilliggande Hornsberg försörjs i dagsläget via T-banan och buss-trafiken. Områdesprogrammets bebyggelse är till delar beläget långt ifrån befintliga T-banestationer. I samband med exploateringen av hela nordvästra Kungsholmen förutsätter kontoret att busstrafiken i området ses över, så att gångavstånd och turtäthet till kollektivtrafik blir acceptabel för boende i den nya bebyggelsen och för besökare av den nya anläggningen.

Bra parkeringsmöjligheter till de nya bostäderna och idrottsanläggningen är också en viktig fråga.

Kungsholmens stadsdelsnämnd

Kungsholmens stadsdelsnämnd beslutade vid sitt sammanträde den 24 januari 2008 följande.

1. Stadsdelsnämnden överlämnar stadsdelsförvaltningens tjänsteutlåtande som yttrande över program avseende uppförande av idrotts-hallar m.m. inom Kristinebergshöjden i Lindhagen på nordvästra Kungsholmen.
2. Stadsdelsnämnden anför därutöver följande:

Stadsdelsnämnden är sedan tidigare enig om att Essingeleden bör läggas i tun-

nel alternativt överdäckas.

Stadsdelsnämnden anser att byggandet av idrottshallarna innebär även miljömässiga förbättringar, men insisterar på att det bästa vore att lägga Essingeleden i en tunnel. Drottningholmsvägen, Lindhagensgatan och i synnerhet Essingeleden utgör kraftiga barriärer för stadslivet på Nordvästra Kungsholmen och är ett väsentligt hinder för att på ett framgångsrikt sätt förverkliga ett Nordvästra Kungsholmen som en ny innerstadsstadsdel. Det är olyckligt om behovet av idrottshallar används för att dölja ett annat problem.

Det finns naturligtvis ingen motsättning mellan idrottshallar och en nergrävd Essingeled – nämnden vill i detta fall inte välja utan ha både och.

Kungsholmens stadsdelsförvaltnings tjänsteutlåtande daterat den 8 januari 2008 har i huvudsak följande lydelse.

För att klara de miljömässiga förutsättningarna för bostadsbebyggelse inom Kristinebergshöjden krävs någon form av skyddande skärm längs med Essingeleden. Utvärderingar som staden gjort visar att avskärmande bebyggelse kan ge förbättrade förutsättningar för att tillgodose miljökrav avseende buller, luftföroreningar och partiklar.

Att den avskärmande bebyggelsen föreslås utgöras av idrottshallar är därför enligt förvaltningen positivt i dubbel bemärkelse. Den planerade idrottsanläggningen blir förutom en skyddande skärm även ett mycket välkommet tillskott av idrottslokaler för de lokala skolorna, föreningslivet och andra besökare. Närheten till kollektivtrafik är i sammanhanget en gynnsam faktor för mer långväga besökare.

Den lokala naturmiljön är väl beskriven i det gemensamma ärendet från idrotts- och exploateringsnämnden. Förvaltningen anser att en miljökonsekvensbeskrivning ska upprättas för att analysera konsekvenserna på områdets naturmiljö. I det fortsatta planarbetet ska sådan placering och utformning av byggnader eftersträvas så att naturvärdena kan värnas.

Stadsdelsförvaltningen har sedan ovan rubricerade remiss inkom för yttrande också fått kännedom att en ny tennishall planeras inom idrottsområdet i Stadshagen. Den ska fungera som ersättning för den befintliga tennishallen i Kristinebergs strandpark som rivs för att kunna färdigställa den nya stadsdelsparken. Förvaltningen anser att planeringen av idrottshallar längs Essingeleden och planering av ny tennishall i Stadshagen ska göras med ett helhetsperspektiv och med ambitionen att utveckla Stadshagsklippan till ett idrottsområde och stadsdelspark med plats för flera idrotter i enlighet med vad som anges i den lokala parkplanen för Kungsholmen. Genom att fördela idrottsfunktionerna mellan Stadshagen och Kristineberg blir det större möjlighet att bevara och utveckla de rekreativa och biologiska värdena i Kristinebergs slottspark samtidigt som Stadshagsklippan kan utvecklas som idrotts- och rekreationsområde med ökad attraktivitet, trygghet och tillgänglighet.

Stadsdelsförvaltningen föreslår att stadsdelsnämnden godkänner stadsdelsförvalt-

ningens svar på remissen av programförslag för uppförande av idrottshallar m.m. inom Kristinebergshöjden i Lindhagen på nordvästra Kungsholmen.

RESERVATIONER M.M.

Exploateringsnämnden

Reservation anfördes av vice ordföranden Mirja Räihä Järvinen m.fl. (s) enligt följande

Exploateringsnämnden beslutar

att i huvudsak godkänna kontorets förslag till beslut,

att kontoret säkerställer att det fortsatta programarbetet bedrivs i samråd med stadsdelsnämnden,

att kontoret i det fortsatta programarbetet beaktar tillgänglighetsfrågorna och att samråd äger rum med handikapprådet

samt

att därutöver anförda följande:

Vi ser fram emot att följa det fortsatta programarbetet. Det är av största vikt att de planerade idrottsanläggningarna blir en integrerad del av idrottslivet i Stockholm. I en tät stad råder alltid konkurrens om utrymmet. Det blir då extra viktigt att de anläggningar som kan komma till stånd ingår i en öppen verksamhet och integreras i en helhet som maximerar nyttan för stadens invånare och idrottsaktiva.

En viktig fråga att inkludera i det kommande programarbetet är möjligheten att skapa ersättning för den nedlagda tennishallen i området. Det åtagande som gjorts måste följas upp.

Särskilt uttalande gjordes av ledamoten Emilia Hagberg (mp) samt ledamoten Ann-Margarethe Livh (v) enligt följande

Kristinebergshöjden består av en värdefulla naturmiljö med ett ekbestånd som måste värnas. Byggnationen måste anpassas så att intrånget i naturmiljön minimeras.

Ersättaryttrande gjordes av ersättaren Torkel Tigerschiöld (mp) i överensstämmelse med Emilia Hagbergs och Ann-Margarethe Livhs särskilda uttalande.

Exploateringsnämnden

Reservation anfördes av ledamoten Emilia Hagberg (mp) samt ledamoten Ann-Margarethe Livh (v) enligt följande

Exploateringsnämnden beslutar

att bifalla kontorets förslag om fortsatta utredningar om exploatering inom Kristinebergshöjden,

att godkänna markanvisning för kontorsändamål under förutsättning att utformningen och omfattning har sin utgångspunkt i att bevara den värdefulla naturmiljön,

att därutöver anför följande:

Kristinebergshöjdens värdefulla naturmiljö måste stärkas och ekbeståndet bevaras i möjligaste mån. De planerade byggnaderna måste ha sin utgångspunkt i att ekmiljön ska kunna bevaras.

Såväl Staden som Vägverket har ansvar att arbeta fram lösningar som främjar gång- och cykeltrafik. Det är ett primärt ansvar då det minskar klimatpåverkan. Gång- och cykellösningarna måste förbättras, då det är otillfredsställande med trappor och ramper som ej uppfyller god framkomlighet.

Bullerdämpande åtgärder måste inkluderas i den tidiga planeringen och det är tveksamt att i framtiden riva huset på Alsiskan 1 som utgör ett visst bullerskydd för fastigheterna bakom. Bättre är att nyttja huset för bullertålig verksamhet.

Ersättaryttrande gjordes av ersättaren Torkel Tigerschiöld (mp) samt ersättaren Lotten von Hofsten (v) i överensstämmelse med Emilia Hagbergs och Ann-Margarethe Livhs reservation.