



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

Till
Exploateringsnämnden 2007-09-20

**Lägesredovisning avseende Lindhagen, nordvästra Kungsholmen.
Miljöredovisning.**

Förslag till beslut

Exploateringsnämnden godkänner denna lägesredovisning med miljöredovisning avseende Lindhagenområdet på nordvästra Kungsholmen.

Krister Schultz

Stefan Eriksson

Sammanfattning

Utvecklingen av Lindhagenområdet på nordvästra Kungsholmen pågår planenligt. Idag är Lindhagensgatans första etapp slutförd och etapp två avslutas under hösten. De första 300 lägenheterna inom kv Flanören och Gångaren inflyttades 2006. För närvarande uppgår antalet planerade lägenheter till drygt 5 000 och lokaler till ca 200 000 m². Ekonomin för projektet skall enligt beslut i GFN 2002-12-17 vara balanserad, då med utgifter och inkomster bedömda till 1,5 mdkr vardera och vid lägesredovisningen hösten 2005 till 1,675 mdkr vardera. Projektets totala omfattning har ökat och enligt kontorets bedömning idag ligger utgifter och inkomster på ca 3 mrdkr.

I marknämndens beslut 2005-10-13 efterfrågades en redovisning av hur stadens miljöpolicy efterlevs i projektet. Genom att anpassa utformningen av bebyggelsen och husens konstruktioner utifrån gällande riktvärden och normer anser kontoret att de bostäder och miljöer som tillskapas i stadsdelen blir goda och attraktiva. Områdets strategiska läge i staden med mycket god tillgång till kollektivtrafik ger förutsättningar för energieffektiv trafikförsörjning och därmed hushållning med energiresurser. En sedimenterings-

bassäng för dagvatten förbättrar vattnet i Ulvsundasjön och satsningen på grönsstrukturen ger förutsättningar för ökad biologisk mångfald.

Kontoret föreslår att exploateringsnämnden godkänner denna lägesredovisning med miljöredovisning avseende Lindhagenområdet på nordvästra Kungsholmen.

UTLÅTANDE

Bakgrund

Mål och totalekonomi för Lindhagenprojektet på nordvästra Kungsholmen behandlades av gatu- och fastighetsnämnden 2002-12-17 och den första lägesredovisningen för projektet av marknämnden 2005-09-22. Nämnderna har även behandlat ett antal ärenden rörande de enskilda projekten. Planeringen för och utbyggnaden av Lindhagenområdet pågår i huvudsak enligt det program som upprättades och godkändes av stadsbyggnads- och gatu- och fastighetsnämnderna 2001 och 2002. Programmet ger möjlighet att under en 10-årsperiod bygga ny stadsdel med bostäder och lokaler, ny stadsdelspark, ett flertal andra parkprojekt samt att bygga om och rusta upp det befintliga gatunätet till erforderlig standard.

Gatu- och fastighetsnämnden beslutade att följande projektspecifika mål skall gälla för området:

- inom en 10-årsperiod bygga 3 100 nya bostäder, 350 000 m² lokaler, ny stadsdelspark, strandpromenad och rusta upp Lindhagensgatan
- skapa värdetät och långsiktigt hållbar stadsmiljö
- stadens investeringsekonomi skall vara balanserad
- byggandet skall tidsamordnas
- skapa en effektiv projektorganisation.

Kontoret bedömde stadens totala exploateringsekonomi balanserad med utgifter och inkomster på 1,5 miljarder kronor vardera. Osäkerheten i bedömningen var stor med tanke på att den gjordes i ett tidigt skede av planeringen. Genom att ekonomiskt se området som en helhet och aktivt arbeta för att skapa inkomster i exploateringen i form av tomträtts-upplåtelser, markförsäljningar, gatumarkersättningar m m avsågs investeringarna rymmas i en balanserad totalbudget och på så sätt inte behöva skattefinansieras.

Planering och genomförande

Delprojekten har sedan 2002 utvecklats och förändrats. Antalet lägenheter beräknades ursprungligen till ca 3 500. För närvarande uppgår antalet planerade lägenheter till drygt 5 000 och lokaldelen till 200 000 m², främst

beroende på att en omprioritering hos byggherrarna har skett mot fler bostäder och färre lokaler.

Av de 5 000 lgh är ca 70 % bostadsrätter och 30 % hyresrätter. C:a 3350 av de nya bostäderna ligger på mark som staden äger. För dessa är fördelningen bostadsrätt/hyresrätt 60% / 40%.

De första 300 lägenheterna inom kv Flanören och kv Gångaren 16 blev färdiga för inflyttning 2006. Under 2007 färdigställs inga lägenheter i projektområdet, men under 2008 förväntas 120 lägenheter i Hornsbergs Strand, kv Eden färdigställas.

All mark avsedd för bebyggelse i stadens ägo är nu i princip markanvisad. Förhandlingar pågår med SL om fastigheterna Kristinebergs Slott 10 och 11 och med Locum om fastigheten Gångaren 12 och kvarteret Glaven vilka på sikt kan ge möjligheter till ytterligare anvisningar.

Utbyggnad av den allmänna marken i stadsdelen, avseende gatunät, torg, parker och strandpromenad, genomförs successivt i samband med genomförandet av respektive detaljplan.

I stadsdelen bor för närvarande ca 7 000 personer och ca 15 000 förvärvsarbetar. Då stadsdelen är fullt utbyggd förväntas drygt 20 000 människor bo och 25 000 arbeta där. Behovet av skolor och daghem planeras i samarbete med utbildningsförvaltningen och stadsdelsförvaltningen på Kungsholmen.

Lindhagen-projektets utveckling

Genomförandet av flera delprojekt pågår. Andra etappen av Lindhagensgatans ombyggnad färdigställs under hösten 2007. Arbetena har varit omfattande med stora och komplicerade ledningsarbeten som lett till begränsad framkomlighet på gatan. Det slutliga färdigställandet med trädplantering och ny belysning gör mycket för den nya stadsdelens förändrade karaktär.

Utfyllnaden i Ulvsundasjön för Hornsbergs strandpark samt lednings- och gatuarbeten för Hornsbergs Strand pågår. Samtliga arbeten är omfattande, komplicerade och måste utföras på begränsade ytor varför stor omsorg läggs på kommunikation med och information till företag och boende i närheten.

I södra delen av Kristinebergs strandpark pågår arbeten med en sedimenteringsbassäng för trafikdagvatten. När bassängen tagits i drift kommer vattenkvaliteten i Ulvsundasjön att förbättras avsevärt. Arbetena med Kristinebergs strandpark påbörjas under hösten 2007 norr och söder om

den temporära tennishallen, som enligt beslut i marknämnden ska ligga kvar till dess det finns en ny tennishall i stadsdelen.

Av de enskilda husprojekten under uppförande kan nämnas kv Eden i Hornsbergs Strand (bostäder), kv Snöflingan vid Lindhagensplan (bostäder och hotell) och kv Lustgården 10 (kontor). I kv Paradiset 29 pågår rivning av fd Skogaholms brödfabrik för att ge plats för en ny shoppinggalleria och i kv Gångaren 11 rivs tidigare kontors- och industrilokaler för Skandias nya huvudkontor samt ett bostadshus.

Kontoret har noterat att intresset för stadsdelen ökat markant sedan genomförandet påbörjats. Möjligheterna till omvandling av äldre kontors- och industrihus till bostäder studeras av flera byggherrar. Förfrågningar om diverse småprojekt av ”infill”-karaktär dyker också upp.

Tidiga förhandlingar om en eventuell flytt av St Göransgatan för frigörande av byggbar mark norr om gatan pågår med Locum.

Tennishallen i Kristinebergs strandpark

Kontoret har ägnat mycket tid åt hanteringen av tennishallen i Kristinebergs strandpark. Marknämndens beslut från 2005 är att hallen ska stå kvar som en temporär lösning tills dess det finns en ny tennishall på Kungsholmen, om en ny hall av någon anledning inte kommer till stånd ska parken ändå färdigställas. Beslutet har överklagats av boende i Kristinebergs Strand. Överklagandena har gått till länsrätten som avslagit besvären, vidare till kammarrätten som också avslagit besvären. Processen pågår ännu. För närvarande har tennishallen ett arrendeavtal som löper till 2009-07-01, men som kan sägas upp dessförinnan. Kontoret har sökt alternativa platser för hallen inom stadsdelen för att möjliggöra en tidigare flytt och därmed möjlighet att färdigställa parken snabbare, men inte kunnat hitta någon plats som kan rymma en så stor hall som tennisspelarna efterfrågar. Kungsholmen är, och kommer än mer att bli, en tät innerstadsstadsdel och en tennishall är ytkrävande. Kontoret söker vidare efter alternativa platser. Beslutet i marknämnden 2005-10-13 att tennishallen ska inrymmas i den idrottshall som ska byggas i projekt Kristinebergshöjden, och som redovisas i ärendet ”Gemensamt program avseende uppförande av idrottshallar mm inom Kristinebergshöjden (fastigheten Kristineberg 1:4 mfl) på Kungsholmen” vid detta nämndsammanträde, innebär att tennishallen blir kvar och parken inte kan färdigställas förrän 2014.

Tidplan

Tabellen redovisar var, hur många och när lägenheter färdigställs.

Detaljplan	Antal lägenheter		Lägenheter färdigställs
	Varav klara	Totalt	
1. Lustgården 6		400	2009-2010
5. Hornsbergs Strand (Kojan)		1200	2008-2011
7. Brovakten		250	2010
10. Kristinebergshöjden		250	2014
11. SL:s bussgarage		1 000	2011-2014
12. Hornsberg 10		600	2010-2012
17. Glädjen		110	2010
18. Gångaren 11 och 16	80	400	2006-2011
20. Flanören	200	200	2006
21. Snöflingan		340	2009-2011
23. Snöfrid		60	2012
Gångaren (Locum)		470	2012-2014
Summa	280	5280	

De olika projektens läge framgår av karta, *bilaga 1*.

Ekonomi

Exploateringskalkyl

Kontoret har gjort en reviderad bedömning av exploateringsnämndens totala ekonomi för Lindhagenområdet. Beräkningar av kostnader och intäkter tillsammans med aktuella tidplaner redovisas på sedvanligt sätt i projektkalkyler vilka i sin tur ligger till grund för kontorets förslag till budget 2008 och inriktning 2009 och 2010.

Kalkylen pekar på att utgifter och inkomster för projektet har ökat från 1,675 mrdkr 2005 till drygt 3 mrdkr 2007. Orsaken till det är i första hand projektet Kristinebergs Slott 10 och 11, som nu redovisas med utgifter och inkomster på 1,7 mrdkr vardera varav 950 mnkr av utgifterna är bedömda kostnader för markförvärv från SL. Projektet är ett planeringsprojekt, avtal med SL inte undertecknat och detaljplan inte påbörjad.

En överslagsbedömning av utgifterna utifrån så kallade nyckeltal från tidigare exploateringar pekar på högre kostnader. Detta visar på, att det fortfarande finns osäkerhet i den ovan gjorda kostnadsberäkningen, beroende på osäkra mark- och grundförhållanden, eventuella marksaneringar, oförutsedda kostnader, samt om stadens upphandlingar sker

i hög- eller lågkonjunktur. När förra lägesredovisningen gjordes var bara fyra av de sjutton projekten genomförandeprojekt. Nu finns genomförandebeslut för tio av projekten och beslut att genomföra del av ytterligare två, vilket medför att kalkylen blir mer och mer tillförlitlig.

Budgetsammanställning för Lindhagen, nordvästra Kungsholmen:

Beräknat utfall i ExplNs investeringsplan (mnkr)	Ack. t.o.m. 2006	2007	2008	2009	2010	Senare	Totalt för projektet
Investeringsutgift, ca	-243	-376	-532	-499	-529	-1003	-3181
Investeringsinkomst, ca	337	335	26	0	21	5	725
Nettoinvesteringsutgift	94	-41	-505	-499	-507	-1054	-2456

I budgetsammanställningen redovisas inte avgäldsunderlag från tomträttsupplåtelseerna varför nettoinvesteringen blir en betydande minuspost i förhållande till exploateringskalkylen.

Osäkerhetsanalys

Ovanstående redovisningar i antal lägenheter, tid och kostnad baseras i flera fall på tidiga beräkningar. Varefter projektet framskrider kommer alltmer av utgifterna att upparbetas och inkomster komma in till staden. För de delprojekt som ligger senare i tiden kommer bättre underlag tas fram för bedömningar samtidigt som intäkter och kostnader låses i avtal. Osäkerheten kommer därmed att minska. Kontoret avser att löpande återkomma till nämnden med lägesrapporter avseende ekonomi mm.

Tidplanen och därmed utgifternas och inkomsternas utfall över tiden är i stora delar beroende på framtagandet av detaljplaner för bebyggelsen. Områdets komplexitet och risken för överklaganden medför i olika grad risk för försening av olika delprojekt. Detta är fallet exempelvis för kv *Brovakten och Kristinebergshöjden* där närhet till Essingeleden kan medföra överklaganden av detaljplanen främst med avseende på luftpartiklar och buller.

Kristinebergshöjden med idrottshallar, bostäder och eventuell skola är beroende av att enighet nås med vägverket om *Trafikplats Lindhagensgatan (Kristinebergsmotet)*. Med detta sammanhänger också rivningen av den tidigare nämnda tennishallen vilken är en förutsättning för att *Kristinebergs strandpark* ska kunna byggas.

För *SL:s bussgarage* och kv *Gångaren* pågår förhandlingar med SL och Locum. Förhandlingarnas tidsutdräkt och kostnader/intäkter i samband med dessa är mycket svår att bedöma.

I *Hornsbergs Strand* byggs strandpromenad och gata på utfyllnad i Ulvsundasjön. Tekniken är komplicerad och ovanlig varför kostnaderna varit svåra att bedöma.

Gatukostnadsersättningar för Lindhagensgatan, Nordenflychtsvägen och Elersvägen är framräknade men ännu inte i samtliga fall avtalade.

Miljö

Kontorets miljöpolicy anger att kontoret ska verka för att:

- minska användningen av ändliga resurser genom hushållning, återvinning och återanvändning
- bevara den biologiska mångfalden
- minska spridningen av ämnen som är skadliga för miljön
- skapa en god livsmiljö för boende och verksamma i Stockholm
- ständigt utveckla vårt miljöarbete

En omfattande miljökonsekvensbeskrivning för hela stadsutvecklingsområdet gjordes i samband med ett program för nordvästra Kungsholmen upprättades. För respektive delprojekt utreds miljöfrågorna ytterligare och redovisas i miljökonsekvensbeskrivningar som del i planarbetet.

I beslut 2005-10-13 uppdrog marknämnden kontoret att återkomma till nämnden med en samlad rapport om hur miljöpolicyens delar följs upp och samordnas i projekten.

Planeringen av stadsdelen bygger på ambitionen att skapa tät innerstadsstruktur i anslutning till goda kollektiva kommunikationsmöjligheter. Med tanke på att Stockholm förväntas ha 150 000 nya invånare år 2030 är det angeläget att många nya bostäder placeras i anslutning till goda och miljövänliga kommunikationer. Genom stadsdelen löper blå och grön tunnelbanelinje, vilka från projektområdet kan nås från tre stationer (resan till T-centralen tar ca 5 minuter). Områdets strategiska läge i staden ger således förutsättningar för energieffektiv trafikförsörjning av området och därmed hushållning med energiresurser.

Som kompensation för den relativt höga exploateringen byggs tre nya parker och tre rustas upp. Ett ofrånkomligt faktum är Essingeleden som löper genom hela projektområdet och påverkar det på olika sätt genom buller, luftburna partiklar mm. Genom att anpassa utformningen av bebyggelsen och husens konstruktioner utifrån gällande riktvärden och normer anser kontoret trots allt att de bostäder och miljöer som tillskapas i stadsdelen blir goda och attraktiva. I den del av området där miljö kvalitetsnormerna för luftkvalitet riskerar att överskridas kan en framtida utbyggnad av bostadsbebyggelse ske först när trafikens påverkan minskar.

Projektområdet har innan omdaningens påbörjades varit ett slitet industriområde beroende på tunga transporter där obebyggd mark utgjorts av stora hårdgjorda ytor avsedda för upplag och parkeringar. I och med

utbyggnaden kommer bebyggelsen att öka men även inslaget av grönska ökar markant. På Lindhagensgatan planterades 178 lindar hösten 2006, hösten 2007 planteras ytterligare 100. Franzéngatan, Nordenflychtsvägen, Elersvägen och Kjellgrensgatan kommer också att trädplanteras. Kristinebergs strandpark, Hornsbergs strandpark och Brovaktsparken är tre nya parker som byggs. Kristinebergs slottspark, Nelly Sachs park rustas upp. Kontoret anser att den biologiska mångfalden inte bara bevaras i och med projektets genomförande utan att förutsättningar skapas för att kraftfullt öka den. Även rekreativvärdena ökar i och med projektets genomförande då sammanhängande grönstråk skapas dels runt hela Kungsholmen, dels mellan Ulvsundasjön och Kronobergsparken.

I samband med utbyggnaden av Kristineberg Strandpark bygger Stockholm Vatten i samarbete med exploateringskontoret en *sedimenteringsbassäng* för rening av trafikdagvatten som idag går orenat ut i Ulvsundasjön.. Samtliga nya byggnader i projektet ansluts till *fjärrvärme*. Utbyggnaden av området innebär dessutom att utläckaget av föroreningar till sjön från industriverksamheten och från föroreningar i mark minskar. Industriverksamheten försvinner till stor del och de föroreningar som finns i marken omhändertas i och med exploateringen. Dessutom byggs nytt ledningssystem som är duplicerat vilket minskar risken för bräddning från avloppsledningsnätet jämfört med idag. Kontoret arbetar för att den nya bebyggelsen ska anslutas till *sopsugsanläggningar*. I vissa fall är topografin eller utrymmet begränsande och omöjliggör detta. Den nya idrottshallen som planeras i området, se ärendet ”Program avseende uppförande av idrottshallar mm inom Kristinebergshöjden”, föreslås uppföras med stor miljömedvetenhet, avseende exempelvis *modern energitillförsel*.

Enligt exploateringskontorets marksaneringspolicy ska massor i första hand återanvändas och återvinnas inom projektet och förorenade massor ska hanteras på bästa miljömässiga sätt samt så kostnadseffektivt som möjligt.

Med tanke på projektområdets utsatta läge i anslutning till Essingeleden läggs stor omsorg vid att åstadkomma så goda miljöförutsättningar som möjligt i de enskilda projekten men även i stadsdelen som helhet.

Kommunal och kommersiell service

Kommunal service såsom daghem, skolor mm planeras i nära samarbete med Kungsholmens stadsdelsförvaltning och utbildningsförvaltningen. 17 barnstugor om fyra avdelningar bedöms behövas enligt de beräkningar som gjorts av USK och stadsdelsförvaltningen. Av dessa byggs de första i kv Eden och kv Fröjden i Hornsbergs Strand. Ny LM-skola diskuteras bl.a. i delprojekt Kristinebergshöjden.

Nya idrotts- och tennishallar samt parkering planeras mellan Essingeleden och bostäderna i Kristinebergshöjden. Tennishallarna ska enligt beslut i marknämnden 2005-10-13 ersätta den temporära tennishall som ligger mitt i strandparken och som måste rivas när parken byggs. Ärendet behandlas i annat ärende vid detta nämndsammanträde.

PEAB och Fabege bygger om fd Skogaholmsbageriet till butiksgalleria med en stor matvarubutik i bottenvåningen. SEB rustar upp och bygger om Lustgården 14 som kommer att inrymma kommersiella lokaler i bottenvåningarna. Intresse finns att starta vårdcentral för barn och vuxna i området.

Utredning visar att Lindhagensgatan väster om Essingeleden, Hornsbergs Strand och Franzéngatan bör vara intressanta etableringslägen för kommersiell service. Sannolikt kommer även gångstråket inom kv Gångaren samt Warfvinges väg kunna bli goda kommersiella lägen.

Tillgänglighet

Projektet har höga ambitioner att bygga tillgängligt och söker med stöd i nationella och lokala regler avseende handikappanpassning samt i avtal med byggherrarna leva upp till dessa. Stadsdelen är i vissa fall starkt kuperad vilket i enstaka fall resulterat i att avsteg varit nödvändiga att göra. Berörda handikappråd ges möjlighet att tränga in i hur tillgängligheten avses realiseras i de olika delprojekten i Lindhagen.

Slutsatser och förslag till beslut

Projekt Lindhagen på nordvästra Kungsholmen fortskrider i huvudsak planenligt.

Under år 2006 färdigställdes de första 300 lgh för inflyttning och Lindhagensgatan första etapp avslutades. Under 2007 avslutas den andra etappen, strandparken börjar byggas och ett antal projekt pågår. Antalet planerade lägenheter inom projektet har ökat och andelen planerade lokaler minskat sedan 2002, men hållit sig relativt konstant sedan lägesredovisningen 2005.

Utgifter och inkomster för projektet som helhet har ökat från 1, 675 mrdkr 2005 till drygt 3 mrdkr 2007. Flera delprojekt är fortfarande planeringsprojekt varför osäkerhet om antal lägenheter, tidplaner och inkomster/utgifter förekommer. Varefter projektet framskrider kommer alltmer av utgifterna att upparbetas och inkomster komma in till staden. För de delprojekt som ligger senare i tiden kommer bättre underlag tas fram för bedömningar samtidigt som intäkter och kostnader läses in i avtal. Osäkerheten



kommer därmed att minska. Kontoret har för avsikt att återkomma till nämnden med förnyade lägesrapporter avseende ekonomi mm.

Kontoret samarbetar med bl.a. trafikkontoret, stadsbyggnadskontoret, idrottsförvaltningen, stadsdelsförvaltningen, skolförvaltningen, SL, vägverket och ledningsbolagen, handikappråd mm för att utveckla stadsdelen enligt program och beslut i gatu- och fastighets- samt stadsbyggnadsnämnd. Samarbetet fungerar mestadels mycket bra. Även med fastighetsägare i stadsdelen, företagarförening och andra intressenter är samarbetet gott.

Kontoret föreslår att exploateringsnämnden godkänner föreliggande lägesredovisning avseende Lindhagenområdet på nordvästra Kungsholmen.

SLUT