



Handläggare för upprustning av Lindhagens- 2001-04-26
gatan:
Monica Almquist, tel: 508 262 52
Region Innerstad, markbyrån
Britt-Marie Salmén, tel: 508 273 40
Region Innerstad, park- och gatubyrån

Dnr 99-601-801

Till
Gatu- och fastighetsnämnden

**Utbyggnad av Lindhagensgatan – genomförandebeslut
Återremiss**

FÖRSLAG TILL BESLUT

1. Gatu- och fastighetsnämnden godkänner förslaget till investeringskalkyl för upprustning av Lindhagensgatan från Lindhagensplan t o m Ulvsundasjön i ett sammanhang.
2. Gatu- och fastighetskontoret får i uppdrag att vidta erforderliga åtgärder för genomförande av upprustningen av del av Lindhagensgatan inom ramen för investeringskalkylen.
3. Gatu- och fastighetsnämnden godkänner upprättat exploateringsavtal mellan staden och Skanska Fastigheter AB med anledning av detaljplanen för Lindhagensterassen, Dp (1998-01871-54), Kungsholmen

Olle Zetterberg

Bertil Strid

Anders Berglund

S

SAMMANFATTNING

I samband med det omfattande förnyelsearbetet av nordvästra Kungsholmen avser gatu- och fastighetskontoret att rusta upp den strategiskt belägna Lindhagensgatan. Förslaget går ut på att skapa en god standard för alla trafikantgrupper samtidigt som gatan skall ge området en tydlig identitet. Gatan föreslås som en esplanad med två trädrader i en mittplantering från Lindhagensplan till Ulvsundasjön. Detta blir ett genomgående tema, som också fortsätter på Drottningholmsvägens överdäckning. På sträckan fram till Strandbergsgatan ryms också trädrader på varje sida mellan cykelbana och gatan. Upprustningen innebär nya cykelbanor samt ny belysning.

Gatu- och fastighetskontorets investeringskalkyl för projektet innebär kostnader om ca 95 mkr i prisnivå våren 2001. Ett exploateringsavtal med Skanska är klart där Skanska bidrar med 10 mkr. Kontoret har för avsikt att förhandla med fastighetsägarna längs Lindhagensgatan och bedömer att det kan vara möjligt att med exploateringsavtal få ytterligare bidrag av väsentlig omfattning. Ombyggnaden beräknas genomföras under april-okt 2002 och samma period 2003.

Kontoret föreslår att gatu- och fastighetsnämnden godkänner förslaget till investeringskalkyl.

I och med detta avskrivs det av gatu- och fastighetsnämnden (1999-11-02) återremitterade ärendet om bl a gatukostnadsersättning.

UTLÅTANDE

Upprustningen av Lindhagensgatan

Bakgrund

Västra Kungsholmen står inför en omfattande förnyelse. En snabb näringslivsutveckling pågår och flera stora svenska företag förlägger sina huvudkontor till området. Lindhagensgatan är områdets viktigaste gata. Den utgör ett långt, centralt belägen axel, som binder samman området med övriga delar av staden.

Målsättningen är att skapa god standard för alla trafikantgrupper, samtidigt som gatan skall få en utformning som ger området en tydlig identitet, (jfr med t e x Ringvägen som karaktäriserar Södermalm och Karlavägen Östermalm). Staden vill därför rusta upp Lindhagensgatan så att den blir en funktionell och attraktiv esplanad med en mittplantering som ett genomgående tema från Lindhagensplan till Ulvsundasjön.

En fördel är, förutom en uppdelning av den breda trafikytan, att gatan kan färdigställas relativt oberoende av utbyggnadstakten på omkringliggande fastigheter, och därmed ge en attraktiv miljö i ett tidigt skede. En målsättning är också att göra Lindhagensgatan till ett frekventerat flanörstråk med butiker e t c. En attraktiv gata bör därvid öka förutsättningarna för etableringar.

Ett programarbete för Nordvästra Kungsholmen pågår inom stadsbyggnads- och gatu- och fastighetskontoren. Avsikten är att ett förslag till program ska redovisas för stadsbyggnadsnämnden under hösten 2001 efter samråd och remiss. I programarbetet illustreras Lindhagensgatan i linje med detta förslag till genomförandebeslut. För korsningen Lindhagensgatan – Kellgrensgatan redovisas två alternativ till utformning, ett som en fyrvägs korsning och ett som en rondell. Kontoret ämnar återkomma till gatu- och fastighetsnämnden före sommaren med ett yttrande över remissen av program för nordvästra Kungsholmen.

Kontoret redovisade ett förslag till upprustning av Lindhagensgatan till allégata till GFN den 19 oktober 1999. Nämnden återremitterade ärendet den 2 november 1999, med bl a motiveringen att om det är motiverat att ta ut gatukostnadsersättning, t ex vid nyexploatering, så kan fastighetsägarens andel av exploateringskostnaderna regleras genom avtal.

Exploateringsavtal för Lindhagensterassen

Skanska Fastigheter Stockholm AB har köpt mark av landstinget i kv Gångaren. Detaljplaneläggning av området sker etappvis. Tidigare har antagits två detaljplaner för byggande av dels EHPT-huset, Gångaren 14, och Ericsson-Sverige-huset, Gångaren 15, längs Lindhagensgatan. Detaljplaneförslag för del av kv Gångaren 12, Lindhagensterassen, Dp 1998-01871-54 berör resterande område. Enligt planförslaget är området tillgängligt för allmän-

heten att passera igenom samt ger allmänheten en möjlighet att vistas i föreslagna park på kvartersmark. Detaljplanen är efter remisskedet utvidgad till att även omfatta naturmark på landstingets mark. Avsikten är att staden ska bli markägare till naturmarken.

Gatu- och fastighetskontoret har med anledning av ovanstående upprättat ett exploateringsavtal, se bilaga 1, mellan staden och Skanska som innebär att Skanska anlägger och står för drift och underhåll av x- och z-områden inom detaljplanen. Skanska kommer dessutom att ordningställa naturmarken som staden övertar från landstinget.

Exploateringsavtalet innehåller också en överenskommelse med Skanska om ett bidrag till ombyggnaden av Lindhagensgatan på 10 mkr. Betalning ska ske till staden med en första del på 8 mkr senast den 30 juni 2004 och resterande 2 mkr när Lindhagensgatan är färdigställd längs kv Gångaren.

Lindhagensgatan - befintliga förhållanden

Lindhagensgatan är totalt 1,2 km lång. Gatan har idag två riktiga körfält i vardera riktning samt parkering på bägge sidorna. Bredden är 38 m på delen mellan Lindhagensplan och Strandbergsgatan. Från Strandbergsgatan till Ulvsundasjön är bredden 30 m.

Lindhagensgatan har idag på sträckan mellan Lindhagensplan och Kellgrensgatan cykelbana på en del av den västra sidan, lokalgata finns framför fastigheterna Gångaren 10-11 och trottoar saknas delvis framför Gångaren 12. Det finns två kortare rader med lindar, osymmetriskt planterade på östra sidan utanför lokalgatan vid kv Gångaren 10 och 11 samt diagonalt på västra sidan framför kv Hämplingen och Ängsknarren. De flesta är mer än 20 år gamla och av varierande kvalitet. Antal körfält är två i vardera riktning samt kantstensparkering på båda sidor.

För sträckan Kellgrensgatan till Ulvsundasjön finns ingen cykelbana. De sista 100 m längs Kojan 7 är utarrenderad till Stockholm Entreprenad och aldrig utbyggd som gata. Utanför fastigheten Paradiset 28 som ägs av AB Skogaholms Bröd finns en lokalgata som är utarrenderad till Skogaholm sedan 1985 för deras lastning och lossning. På hela sträckan Kellgrensgatan-Ulvsundasjön finns inga befintliga träd.

Lindhagensgatan - Förslag på upprustning

Sträckan som föreslås rustas upp går från Lindhagensplan till Ulvsundasjön se bilaga 1.

Olika lösningar på Lindhagensgatans presenterades 2000-05-26 i en grupp med representanter från stadsbyggnadskontoret, skönhetsrådet, stadsmuseum och innerstadens stadsdelsförvaltningar. Gruppen ansåg att man skulle arbeta vidare på förslaget med träd i mitten.

Gestaltning

Den övergripande tanken är en mittplantering, d v s en esplanad, som sträcker sig från Lindhagensplan ner till Ulvsundasjön. Esplanaden kommer att fortsätta även mot Fridhemsplan på den föreslagna nya överdäckningen av Drottningholmsvägen och kan eventuellt även genomföras på en del av gatusträckning fram till S:t Eriksgatan. Därmed skapas en tydlig sammanbindande axel med Lindhagensplan som mittpunkt. Även denna plats kan komma att ses över i sin gestaltning.

På den bredare sträckan mellan Lindhagensplan och Strandbergsgatan planteras även träd mellan körytan och cykelbanorna. Därmed kommer träden att utgöra en välgörande avskärmning mot de stora trafikmängderna både mot bebyggelsen samt för gående och cyklister. Målsättningen att Lindhagensgatan skall bli ett livligt flanörsstråk med etablering av nya butiker etc, vilket lättare kan uppfyllas om gatan görs så attraktiv som möjligt att vistas på. Mellan den smalare delen mellan Strandbergsgatan och Ulvsundasjön, där trafiken är mindre ryms mittplanteringen med två trädrader. Här föreslås inga sidoträd.

Valet av material är det som är normalt för Stockholms innerstad, såsom betongplattor, kantsten i granit, asfalterad cykelbana och grusad yta under träden längs sidorna. Mittplanteringen förslås något upphöjd som skydd mot saltstänk. Innan träden är uppväxta planteras hela mittremsan med gräs. Mittremsan är inte avsedd för vistelse, utan syftet är att den breda asfaltytan skall delas visuellt med en grön ”matta”. När träden blir så stora att de växt till sig till en enhetlig volym, ersätts gräset med grus (ex Katarina Bangata). Träden kommer att vara relativt stora vid planteringstillfället. Trädvalet är Kejsarlind (*Tilia x europaea* ”Pallida”) som är lämplig i denna miljö både vad gäller växtsätt, storlek och tålighet. Lindarna bör anskaffas så stora som möjligt (inte under 35-40 cm i stamomfång 1.2 m över mark). Uppstamning till fri höjd, 4.6 m, sker kontinuerligt framöver i den takt som linden växer och trafiken kräver.

Ny belysning kommer även att sättas upp. Förslaget innebär dels högre belysningsstolpar för körytorna placerad mellan träden och lägre stolpar placerade på trottoaren för belysning av cykelbanor och gångbanor. På nedre delen mot Ulvsundasjön kan belysning på spänn för körytorna bli aktuellt.

Detaljer av plan och sektion visas på bilaga 1 och 3.

Trafik

För fordonstrafiken planeras två genomgående körfält i vardera riktning samt angöringszoner längs varje sida mellan Lindhagensplan och Strandbergsgatan (25-30.000 f/d). Sträckan mot Ulvsundasjön som är smalare och har mindre trafik (6-22.000 f/d) föreslås med ett genomgående körfält i vardera riktning samt angöringszoner. Antalet parkeringsplatser blir i princip oförändrat mot dagens.

Förslaget innebär att gångbanor och cykelbanor kompletteras och byggs nya på båda sidor av Lindhagensgatan. Befintlig lokalgata utanför Gångaren 10 och 11 tas bort. Kontoret anser att det möjligt att även med den nya gatusektionen ordna tillfredsställande lösningar för lastning och lossning för dessa fastigheter.

För sträckan utanför fastigheten Paradiset 28 som ägs av AB Skogaholms Bröd kan befintlig lokalgatan behållas även med den nya mittplanteringen under en övergångsperiod.

Korsningen vid Lindhagensgatan-Kellgrensgatan kan utformas som fyrvägs korsning alternativt rondell. Båda förslagen är trafiktekniskt genomförbara och kommer utredas vidare i programarbetet för Nordvästra Kungsholmen. Vid val av fyrvägs korsning kommer mittplanteringen att utgöras av en trädrad istället för två, för att skapa utrymme för den svängande trafiken. Här är då sidoträden extra viktiga för den sammanhållande helhetsgestaltningen.

Trädplanteringen mellan körbana och cykelbana är viktig för att dämpa påverkan från den stora trafikmängd som passerar Lindhagensgatan och ökar attraktiviteten för de kommande stråket längs Lindhagensgatan med nya butiker mm.

Investeringskalkyl

Utgifter Prisnivå våren 2001

Bokförda kostnader t o m -00	2,5 mkr
Projektledning, utredningar	2,5 mkr
Gata, ledningar, projektering	71,0 mkr
Belysning, signaler, TA-kostnader	7,0 mkr
<u>Oförutsett 15 %</u>	<u>12,0 mkr</u>
Summa	95,0 mkr

Entreprenadkostnaden förutsätter att det är möjligt att genomföra utbyggnaden under 2002, 2003 och början av 2004. Kontoret bedömer att det kan bli svårt att få entreprenörer som kan och vill genomföra upprustningen. Om genomförandet förskjuts kan kostnaderna komma att öka.

Intäkter

Ersättning från Skanska enl exploateringsavtal för del av Gångaren 12	10 mkr
Kommande exploateringsavtal	x mkr

Drifts- och underhållskostnaderna på den berörda sträckan kommer att öka något på grund av nyexploateringen. Kostnaderna kommer att ligga i nivå med andra gator i innerstaden med motsvarande karaktär.

Finansiering

	Tom -00	2001	2002	2003	2004	Senare	Summa
Investeringar, mkr	2,5	6.0	46	46	6		106.5
Varav nedlagt	(2.5)						
Intäkter					8+x	2+x	10+x

Kostnaderna inkluderar förväntade prisökningar.

Kontoret kommer att i kvartalsrapporten redovisa förslag till omdisponering av medel för 2001. I flerårsprogrammet finns 2002-2004 för Lindhagensgatan upptaget för 2002, 15 mkr, 2003 14 mkr. Kontoret återkommer i samband med verksamhetsprogrammet för 2002 med förslag till omdisponering av medel för 2002. Investeringen för 2003 kommer kontoret att inrymma i flerårsprogrammet för 2003-2005. Staden kommer via exploateringsavtal att få intäkter från Skanska Fastigheter AB om 10 mkr som betalas ut 2004 eller senare om inte gatuarbetena är färdigställda framför Skanskas fastigheter.

Tidplan

Projektering	2 kv 2001
Upphandling	1 kv 2002
Genomförande	2 kv 2002-2 kv 2004

Genomförandet av upprustningen föreslås enligt följande:

1 kv 2002- 4 kv 2003 sträckan mellan Kellgrensgatan och Kristinebergsgatan färdigställs framför Skanskas nybyggda kontorshus i kv Gångaren. Arbetena startar på västra sidan med ledningsflyttningar.

När det är klart påbörjas två entreprenader som dels bygger om från Kristinebergsgatan mot Lindhagensplan dels från Kellgrensgatan mot Ulvsundasjön. Arbetena här beräknas ske under 2003 och början av 2004. Den sista biten (ca 100 m) mot Ulvsundasjön kan inte färdigställas förrän asfaltverket har flyttat och marken är sanerad mm.

Arbetena med ombyggnad av korsningen Lindhagensgatan och Kellgrensgatan kan ske som ett första moment innan ombyggnaden påbörjas på sträckan Kellgrensgatan- Kristinebergsgatan. Den kan också läggas in senare om det är lämpligare med anledning av exploateringen i Lustgården 6.

Det nya förslaget till trädplantering av Lindhagensgatan innebär att den färdigställda delen av trottoar och trädplantering utanför EHPT- huset anpassas till det nya förslaget.

Ericsson-Sverige huset kommer vara klart för inflyttning sommaren 2001. Trottoaren kommer därför att iordningställas provisoriskt till inflyttningen.

Den befintliga lokalgatan utanför Gångaren 10-11 föreslås rivas i början på 2003 för att påbörja ledningsflyttningar. Gatan kommer att vara färdigställd utanför dessa fastigheter till midsommar 2003.

Kontorets synpunkter

Programmet för nordvästra Kungsholmen visar på att det är möjligt att bygga ca 3.500 lägenheter och 350.000 kvm arbetsplatser inom programområdet. På femårs sikt är det möjligt att förverkliga ca 2500 lgh, varav ca 2000 lgh ligger på stadens mark. Hittills har staden sålt fastigheten Lustgården 6 och 10 för totalt 350 mkr. Försäljningsintäkterna för stadens exploateringar för nya bostäder och arbetsplatser bedöms täcka kommande investeringar i området. I kontorets remissvar på programmet kommer den totala ekonomin för programområdet att redovisas översiktligt. Om investeringen för Lindhagensgatan fördelas på alla lägenheter och arbetsplatser blir kostnaden ca 15.000 kr per lägenhet och 150 kr per kvm arbetsplats.

Kontoret har för avsikt att fortsätta förhandla med fastighetsägarna, såsom AP-fastigheter och Skogaholms bröd, längs Lindhagensgatan om bidrag till upprustningen av gatan. När det blir aktuellt med nyexploatering på Pharmacias och SL:s fastigheter kommer förhandlingar även att ske med dem. Kontoret bedömer att det är möjligt att få ytterligare bidrag av väsentlig omfattning.

Kontoret har haft inledande diskussioner med de ledningsdragande verken. Kontoret anser att det är möjligt att sänka kostnaderna för ledningsomläggningar när konsekvenserna för ledningsnätet på Nordvästra Kungsholmen utretts på nyexploateringen i området. Diskussioner kommer också föras med verken om avstånd från träd till ledningar och olika typer av skyddsåtgärder för att ytterligare sänka kostnaderna.

Kontoret anser att den föreslagna ombyggnaden av Lindhagensgatan ger ett mycket värdefullt tillskott till det nya Nordvästra Kungsholmen. Temat med en mittplantering innebär att hela gatan är möjlig att bygga om i ett sammanhang även om kommande exploateringar på SL:s tomt för bussgarage, Kristinebergs slott mfl och på Pharmacias tomt, Hornsberg 11, dröjer. Ev kan den sista sträckan mot Ulvsundasjön behöva senareläggas beroende på när det blir möjligt att flytta asfaltverket, i Kojan 7.

Ett genomförandebeslut om ombyggnad av Lindhagensgatan bör fattas under våren 2001 om det ska vara möjligt att färdigställa gatan i samband med att Skanska blir klar med ombyggnad av Gångaren 11 och inflyttning sker i det tredje nya kontorshuset inom detaljplanen för Lindhagens terrassen.

Gatu- och fastighetskontoret föreslår att gatu- och fastighetsnämnden beslutar att upprustning sker av Lindhagensgatan från Lindhagensplan t o m Ulvsundasjön i ett sammanhang.

I och med detta avskrivs det av gatu- och fastighetsnämnden (1999-11-02) återremitterade ärendet om bl a gatukostnadsersättning.

SLUT