



Handläggare:
Monica Almquist
Tel: 508 262 52
monica.almquist@gfk.stockholm.se
Peter Jacobsson
Tel: 508 269 06
peter.jacobsson@gfk.stockholm.se
Region Innerstad
Markbyrå

2001-07-24

Till
Gatu- och fastighetsnämnden

**Programsvar för nordvästra Kungsholmen. Remiss från
stadsbyggnadskontoret samt inriktningsbeslut**

FÖRSLAG TILL BESLUT

1. Gatu- och fastighetsnämnden överlämnar och åberopar detta tjänsteutlåtande som svar på remiss av förslag till program för Nordvästra Kungsholmen
2. Gatu- och fastighetsnämnden beslutar att kontoret ska prioritera att arbeta med exploatering och detaljplaner för Område 1- Kv Lustgården 6; Område 3- Stadshagens idrottsplats, Område 5- Kv Kojan mm, Område 6- Kv Lustgården 10, Område 7- Kontor vid Essingeleden samt Område 9- Kristinebergs stadsdelspark.
3. GFN beslutar (inriktningsbeslut) att påbörja projekt- och planarbete för Område 5-Kojan mm; Område 7 – Kontor vid Essingeleden samt Område 9- Kristinebergs stadsdelspark. (För Område 1- Kv Lustgården 6, Område 3- Stadshagens idrottsplats och Område 6- Kv Lustgården 10 har nämnden tidigare fattat inriktningsbeslut.)

Olle Zetterberg

Göran Gahm

Peter Jacobsson
tf

SAMMANFATTNING

Programförslaget

Programförslaget innebär att NV Kungsholmen omvandlas till en stadsdel med tät innerstadsstruktur. Här finns möjlighet att realisera den mångfunktionella staden genom en samlokalisering av bostäder och arbetsplatser.

Nya bostäder, restauranger, affärer och trädplanterade gator byggs tillsammans med nya kontorshus för företag inom t ex biomedicin, telekom och data. Här finns möjlighet att bygga 3 500 nya bostäder och 350 000 kvm lokaler inom en tioårsperiod. Områdets befolkning fördubblas från 7 000 till 15 000 boende och från 15 000 till 30 000 arbetande. Förslaget innebär att den nya stadsdelen binds samman med östra Kungsholmens stadsstruktur.

En ny, modern och mångfunktionell stadsdelspark skapas genom att av befintliga friytor kring Kristinebergs slott och idrottsplats förädlas och utökas med nya parkytor norrut mot Hornsbergs strand och Ulvsundasjön. Den nya parken utformas med mycket hög och nyskapande kvalitet som kan balansera den höga stadsmässiga tätheten i området i övrigt.

Programmet redovisar två alternativ till bebyggelse och strandområde vid Hornsbergs strand, liksom två alternativ till området runt korsningen Lindhagensgatan/Kellgrensgatan, alternativ A och B.

Gatu- och fastighetskontorets synpunkter

Detaljplaneområden

Programförslaget redovisar 13 olika detaljplaneområden. Kontoret vill prioritera arbetet med exploatering och detaljplaner för följande sex detaljplaner: Område 1- Kv Lustgården 6; Område 3- Stadshagens idrottsplats, Område 5- Kv Kojan mm, Område 6- Kv Lustgården 10, Område 7- Kontor vid Essingeleden, samt Område 9- Kristinebergs stadsdelspark.

Kontoret vill understryka att en grundförutsättning för planeringen av området med en tät och stadsmässig bebyggelse, är att den stora sammanhängande mångfunktionella stadsdelsparken skapas runt Kristinebergs slott och idrottsplats ner till Ulvsundasjön.

Som kompensation för ändrad användning av Stadshagens idrottsplats föreslår kontoret att stadsdelsparken får bollplaner med konstgräs samt att Kristinebergs idrottsplats får konstgräs mm.

Kontoret förordar att alternativ A som innehåller en strandgata med avrundad strandlinje längs Ulvsundasjön bör ligga till grund för det fortsatta arbetet i detaljplan för kv Kojan mm.

Kontoret förordar att korsningen Lindhagensgatan/Kellgrensgatan utformas som en fyrvägs korsning (alt A).

Bl a följande frågor kommer kontoret att utreda vidare:

- Centrumfunktioner
- Miljökonsekvenser
- Kollektivtrafik
- Läge för ny skola och sjukhem

Ekonomi

Målsättningen är att för staden nå en balans mellan utgifter för investeringar och inkomster för programområdet. Kontoret har valt att i budgeten också redovisa hela kvarteret Gångaren så att upprustningen av Lindhagensgatan och S:t Göransgatan i sin helhet ingår. Kontoret har gjort en grov bedömning av att stadens kostnader och inkomster för området är i storleksordningen 2 miljarder kronor.

Större investeringar som ska göras är bl a upprustning av Lindhagensgatan; inom kv Kojan mm sanering av mark, utfyllnad, ny kaj samt gator; samt ny stadsdelspark i Kristinebergsparken.

Kontoret vill understryka att dessa investeringar i infrastrukturen är en förutsättning för att skapa en ny och attraktiv stadsmiljö för boende och arbetande på Nordvästra Kungsholmen. De olika byggherrarna kommer att inom programområdet investera 15-20 miljarder kronor.

UTLÅTANDE

Bakgrund

Nordvästra Kungsholmen står inför en omfattande förnyelse. En snabb näringslivsutveckling pågår och flera stora svenska företag förlägger sina huvudkontor till området. Nordvästra Kungsholmen är i Översiktsplan 1999 utmärkt som ett utredningsområde. Arbetet med ett program för nordvästra Kungsholmen påbörjades hösten 1999. Start-Pm för programarbetet togs av SBN 2000-04-27. Programmet för Nordvästra Kungsholmen ska se till helheten och utgöra ett underlag för de olika detaljplanerna i området. I anslutning till programområdet finns också för kv Gångaren ett program godkänt av SBN hösten 1998. Dessutom pågår detaljplanearbete för hotell

vid Rålambshovsparken och företagslägenheter vid Drottningholmsvägen som ligger utanför programområdet.

Programförslaget- kort sammanfattning

Programförslaget, se **bilaga 1**, finns också presenterat under stadsbyggnadskontorets hemsida www.sbk.stockholm.se under planprojekt.

Programförslaget innebär att området omvandlas till en stadsdel med tät innerstadsstruktur. Här finns möjlighet att realisera den mångfunktionella staden genom en samlokalisering av bostäder och arbetsplatser. Nya bostäder, restauranger, affärer och trädplanterade gator byggs tillsammans med nya kontorshus för företag inom t ex biomedicin, telekom och data. Här finns möjlighet att bygga 3 500 nya bostäder och 350 000 kvm lokaler inom en tioårsperiod. Områdets befolkning fördubblas från 7 000 till 15 000 boende och från 15 000 till 30 000 arbetande. Förslaget innebär en bebyggelsestäthet som kan jämföras med Vasastans äldre delar och den nya stadsdelen binds samman med östra Kungsholmens stadsstruktur.

Lindhagensgatan blir områdets huvudgata och byggs om till esplanad. I korsningen Lindhagensgatan - Kellgrensgatan finns förutsättningar för ett nytt centrum som föreslås betonas med ett eller flera högre hus.

Ny bebyggelse föreslås längs Lindhagensgatan och S:t Göransgatan. E4:s ramper väster om Essingeleden byggs om och frigjord mark bebyggs. Betong- och asfaltindustrierna vid Hornsbergs strand ersätts med ny bebyggelse. Även marken för SL:s bussgarage kan genom överdäckning eller annan lokalisering av garaget på sikt bebyggas.

En ny, modern och mångfunktionell stadsdelspark skapas genom en utveckling av befintliga strukturer nära miljön kring Kristinebergs slott och idrottsplats förädlas och utökas med nya parkytor norrut mot Hornsbergs strand och Ulvsundasjön. Den nya parken utformas med mycket hög och nyskapande kvalitet som kan balansera den höga stadsmässiga tätheten i området i övrigt. Strandpromenaden byggs ut längs Hornsbergs strand, och blir därigenom obruten runt hela Kungsholmen. Allt detta är i överensstämmelse med översiktsplanen från 1997, antagen av KF 1999.

Idrotten kommer även fortsättningsvis att ha en framträdande roll i området. En viss omfördelning av ytor för idrott sker. Stadshagens idrottsplats föreslås att delvis bebyggas med bostäder och lokaler och förses med en underjordisk idrottsanläggning och Kristinebergs idrottsplats utvecklas till att bli en central del av den nya stadsdelsparken.

Näringslivet har här en unik chans att utvecklas till ett av stockholmsregionens största och modernaste företagsområden. Området kan med sitt utomordentliga trafikläge bli ett attraktivt komplement till city.

Två alternativ till bebyggelse och strandområde vid Hornsbergs strand redovisas, liksom två alternativ till centrumområde. Avsikten är att under

programsamrådet få till stånd en diskussion om den framtida stadsdelens utformning.

Stadsbyggnadsnämnden beslutade den 26 april 2001 att i huvudsak godkänna kontorets förslag, samt att därutöver anföra följande:

”Vi är positiva till programmet för Nordvästra Kungsholmen. Programmet syftar till att möjliggöra en av de sista stora utbyggnaderna av innerstaden och att fullfölja det historiskt framvuxna planmönstret. Det handlar om att möjliggöra förverkligandet av den mångfunktionella staden med en blandning av bostäder, arbetsplatser och service och att skapa förutsättningar för att knyta samman Nordvästra Kungsholmens åtskilda öar av bebyggelse.

Det är bra att kontoret redovisar två alternativ till dels centrumområde, dels bebyggelse och strandområde vid Hornsbergs strand i programsamrådet. Det skapar förutsättningar för en bra diskussion om stadsdelens framtida utformning. Vi vill dock redan nu framföra att vi förordar alternativ A.

I det fortsatta planarbetet bör bebyggelse prövas i ett ytterligare antal punkter. Det gäller förutsättningarna för bebyggelse i korsningen Mariebergsgatan/ Fleminggatan/Igeldammsvägen och på tunnelbaneuppgången på Sankt Göransgatan. Det gäller också förutsättningarna för att förlänga den planerade bebyggelsen vid Drottningholmsvägen västerut till att också omfatta bensinstationstomten. Kontoret bör vidare undersöka förutsättningarna för att förbättra förbindelsen mellan bostadsområdet på norra sidan av Drottningholmsvägen och Rålabshovsparken/ Lärarhögskolan.

Bebyggelsen vid Essingeledens fäste är ett betydelsefullt inslag i stadsbilden och en viktig förutsättning för att markera infarten till Kungsholmen. Vi anser därför att kontoret bör pröva två höga byggnader, som ett portmotiv, längst norrut vid Essingeleden.

Det är viktigt att skapa förutsättningar för en levande stadsmiljö på den föreslagna kajen. Kontoret bör därför undersöka förutsättningarna för att etablera caféer och restauranger på kajen och båtplatser längs kajen.

Det bör också framhållas att idrottsplatser som eventuellt försvinner i området bör kompenseras i den utsträckning det finns behov av.”

Gatu- och fastighetskontorets synpunkter på övergripande frågor i programmet

Inledning

Gatu- och fastighetskontoret har deltagit i programarbetet och även svarat för vissa utredningar. Programmet bedöms i huvudsak som ett bra underlag för det fortsatta arbetet med de olika detaljplanerna. Kontoret gör nedan förtydligande på sådana bearbetningar som behöver göras och kommentar till programförslaget.

Programmet eftersträvar att få en stadsmässig och blandad bebyggelse. Programmet föreslår att det i bostadskvarter bör finnas ca 20 % kontor och i arbetsplatskvarter ca 20 % bostäder. Detta är dock inte möjligt överallt inom programområdet. T ex kan endast kontorsbebyggelse ligga närmast

Essingeleden. Det kan även utmed vissa av gatorna i området visa sig att miljökrav, till följd av alltför stora trafikmängder, medför att en blandning inte kan åstadkommas. Kontoret kommer också sträva efter att det inom programområdet blir möjligt att bygga ca 20 % hyresrätter.

Programmet redovisar två alternativa programförslag för kv Kojan mm och strandlinjen mot Ulvsundasjön samt för området runt korsningen Lindhagensgatan-Kjellgrensgatan. De olika förslagen kommer att kommenteras under de olika detaljplaneområdena.

Analys av planintentionerna

Kontoret har låtit genomföra en utredning av gatunätet i programområdet (s k space syntax-analys), som påvisar samband mellan den byggda miljöns struktur och användning, framför allt när det gäller förflyttningsmönster. Analysen visar att Lindhagensgatan och S:t Göransgatan bidrar till att integrera området med det övriga Kungsholmen, samt att Nordenflychtsvägen och Kjellgrensgatan har strategisk betydelse för att binda ihop området internt. Lindhagensgatan kan genom den nya bebyggelsen utvecklas med ett aktivt gatuliv, dock av mer lokal karaktär än vad som finns på östra Kungsholmen.

Centrum

Kontoret är tveksam till att området vid korsningen Lindhagensgatan – Kjellgrensgatan är det bästa centrumläget för N V Kungsholmen. Platsen saknar direktkontakt med de två T-banelinjerna och ligger relativt långt från områdets olika bostadsdelar. Det är inte heller möjligt att inom överskådlig tid inrymma butiker i de båda nybyggda kontorshusen som ligger i kv Gångaren (EHPT och Ericsson-Sverige) och bostäderna i kv Hämplingen som ligger på den östra sidan av Kjellgrensgatan. Kontoret föreslår därför att behovet av centrum, storleken och lokaliseringen av ett sådant utreds mer. Kontoret avser att tillsammans med stadsbyggnadskontoret initiera en fördjupad studie.

Miljökonsekvensnormer

I miljöbalken finns föreskrifter om miljökvalitetsnormer angående luftkvalitet. Risken för överskridanden finns inom programområdet. Trafiken på Essingeleden är en bidragande faktor. Gatu- och fastighetskontoret anser att det totalt sett för miljön måste vara bättre att bygga i centrala lägen varför ev överskridande av gränsvärdena kan accepteras. En konsekvens är att den lokala trafiken inom programområdet ökar men de regionala transporterna minskar. Särskilda studier av dessa frågor kommer att ske inom respektive detaljplaneområde.

Trafik

Trafikstudierna för programmet beräknar att trafiken på huvud- och lokalgatunätet i snitt ökar med 30 % till år 2006. Detta inbegriper såväl en allmän trafikökning som den trafik som alstras av den nya bebyggelsen. Lindhagensgatan som idag har drygt 20.000 fordon per dygn belastas förutom av den lokala trafiken även av viss genomfart till och från Essingeleden. Detta beror på att förbindelse mellan Drottningholmsvägen och Essingeleden norrut/norrifrån saknas i Fredhällsmotet. Ökningen av

trafiken på Lindhagensgatan innebär att det blir överbelastningar i de två knutpunkterna Lindhagensplan och korsningen Lindhagensgatan-Kellgrensgatan. Kontoret har därför under programarbetet undersökt alternativa möjligheter att minska trafiktrycket på Lindhagensgatan genom ökad gatukapacitet.

Den enda avlastning som synes möjlig är den i programmet föreslagna nya förbindelsen, Essingeleden norrifrån mot Drottningholmsvägen västerut, som tagits med i programförslaget. Den nya rampen förutsätter att även Kristinebergs trafikplats byggs om. Den möjlighet som därutöver återstår är att förse området med bra kollektivtrafik och på så sätt begränsa trafikökningen, se nedan.

Inom ett par delområden bör kvartersstrukturen ses över i syfte att begränsa antalet lokalgator för att minska antalet anslutningar till, i första hand, Lindhagensgatan.

Det kan noteras att Lindhagensgatan under överskådlig tid kommer att behöva vara färdväg för tung trafik och farligt gods. Även Hornsbergs Strand fram till Ekelundsbron behöver dimensioneras för tung trafik för att tillsammans med Lindhagensgatan kunna fungera som ersättningsväg när Essingeledens påfartsramp norrut måste stängas av. För övriga gator inom området, (ex v delar av Kellgrensgatan och Nordenflychtsvägen), som är tillåtna för tung trafik, får ett ställningstagande till ev förändringar ske i den takt som verksamheter möjliggör.

Kollektivtrafik

Den största möjligheten att avlasta området från trafik uppnås med en god kollektivtrafik. Befintliga tunnelbanelinjer behöver kompletteras med en översyn av befintlig busstrafik i området både vad avser linjesträckningar som turtäthet. En anpassning av bussnätet till den förändrade bebyggelsen behövs främst i Lindhagensgatans yttre delar där avståndet till tunnelbanestationerna är ganska stort. Linjesträckningar behöver därvid fastställas i ett tidigt skede för att kunna ligga till grund för dimensioneringen av gatorna. Erfarenheter från Hammarby Sjöstad rörande möjligheten att minska antalet boendebilar genom anordnandet av bilpooler bör tas till vara. Sjötrafiken bör utvecklas men bedöms inte inom överskådlig framtid kunna få någon betydande avlastningseffekt på biltrafiken.

Parkering

Kontoret har som princip att vid nyexploatering ska respektive fastighet klara sin egen parkering på kvartersmark. Som utgångspunkt vid beräkning av behov av antal nya parkeringsplatser bör då användas 0,75 bilar/lägenhet. Detta är det verkliga bilinnehavet i nya innerstadslägenheter enligt nyligen utförd undersökning, på uppdrag av stadsbyggnadskontoret. För kontor kan parkeringstalet som tidigare sätts till 5 bilplatser per 1000 kvm vilket torde vara lägre än den verkliga efterfrågan. För kontorsparkering finns dock inget prisbilligt gatumarksalternativ vilket innebär att det i detta fallet finns en möjlighet att påverka antalet fordonsrörelser med en begränsning av parkeringsplatsutbyggnaden. Om

samnyttjande används för att begränsa det totala antalet parkeringsplatser måste reglerna vara sådana att boendeparkerarna garanteras plats i första hand.

Lindhagensgatan

Lindhagensgatan har varit uppe för genomförandebeslut i gatu- och fastighetsnämnden den 29 maj 2001. Nämnden beslutade att återremittera ärendet för att undersöka hur stadens kostnader kan minskas genom såväl förändringar av ombyggnaden som annan finansiering. Kontoret anser att den övergripande principen att längs hela Lindhagensgatan skapa en esplanad med träd är mycket viktig för områdets utveckling.

För korsningen Lindhagensgatan – Kjellgrensgatan redovisas två alternativ i programmet. Alternativ A redovisar ett fyrvägskors och alternativ B en rondell. Båda lösningarna har vidareutretts under remisstiden, för att ett slutligt ställningstagande skall kunna tas. En målsättning har därvid varit att utforma en

- trafiksäker korsning med god framkomlighet för de stora trafikströmmar som måste passera, både fordon, cyklister och gående,
- god överblickbarhet och orientering i stadsrummet för alla trafikantgrupper
- smidig och gestaltningsmässigt tilltalande utformning som upplevs stadsmässig och som passar in i Lindhagensgatans esplanadmotiv.

Alternativ A

Fyrvägskorsningen, som är signalreglerad har utvecklat så att de med refuger separerade körfälten på ömse sidor om Essingeavfarten tagits bort och korsningen har samlats till ett renodlat mer stadsmässigt fyrvägskors. Övergångsställen för gående och cyklister läggs intill varandra nära korset, och ger entydiga trafikrörelser med god orienterbarhet, framkomlighet och säkerhet. (Som jämförelse kan nämnas några exempel från innerstaden med likartade bredder och trafikmängder, nämligen Fleminggatan-S:t Eriksgatan, Sveavägen - Kungsgatan.)

Alternativ B

Den kraftfulla rondellen som har illustrerats, har en form som kräver att stadsrummet omkring gestaltas i ett sammanhang. Genom den rätvinkelhet som redan påbörjats i EHPT-huset i kv Gångaren och den öppna bebyggelsestrukturen som finns i kv Hämplingen är det svårt att vara övertygad om att formspråket är rätt anslag. (De rondeller som finns i innerstaden är Karlaplan, Vanadisplan och Danderydsplan, alla med en samordnad gestaltning av gata och bebyggelse.) För övrigt används rondeller mest i öppna stadsrum, företrädesvis i ytterstaden, där de ligger fritt utan sammanhang med bebyggelse

En övergripande ambition är att Lindhagensgatan blir en tydlig axel, som spänner mellan Lindhagensplans stora fria rondell och kajpartiet vid Ulvsundasjön. Den stora föreslagna rondellen mitt på Lindhagensgatan skulle utgöra ett avbrott i esplanadmotivet och dela denna på ett omotiverat sätt.

Rondellösningen bygger på att man i gatuanslutningarna har oreglerade övergångsställen (ej trafiksignaler) på Lindhagensgatan placerade minst 30 meter ifrån rondellen. Med de fotgängarmängder som kan förväntas bedöms oreglerade övergångsställen inte vara praktiskt möjligt. För cyklister innebär cirkulationsplatsen att dessa blandas med fordonen inne i rondellen, vilket inte är en bra lösning ur säkerhetssynpunkt.

Sammanfattande analys

Alternativet cirkulationsplats är teoretiskt likvärdigt vad gäller bilframkomligheten men inte praktiskt genomförbart ur trafiksäkerhetssynpunkt. Även ur gestaltningssynpunkt är det renodlade fyrvägskorsot att föredra. Förutsättningar att genomföra den önskade centrumbildningen med butiker längs Lindhagensgatan och angränsande kvarter är klart bättre, om överblickbarheten blir tydlig och åtkomligheten entydig och säker för de oskyddade trafikanterna.

Gatu- och fastighetskontoret förordar därför alternativet A:fyrvägskorsning.

S:t Göransgatan/Bebyggelse Gångaren

S:t Göransgatan föreslås ha följande funktioner: gång- och cykelbanor på vardera sidan samt angöring, en trädrad på den södra sidan. Gatan måste dessutom göras tillgänglig för buss.

I programmet för kv Gångaren, redovisas ny bebyggelse mot S:t Göransgatan. I det nu föreliggande programmet har hela gatan kantats av ny bebyggelse på sina ställen med mycket smala mått. Det är viktigt att gatan stadgas upp, men ny bebyggelse får inte realiseras på bekostnad av att gatans funktion och miljö blir dålig.

Området vid tunnelbaneentrén bör dock tas till vara och utformas / bebyggas så att det blir en attraktiv mötesplats, eventuellt med lokalisering av service.

Kjellgrensgatan

Kjellgrensgatans sträckning har studerats, och en lösning med en något vinklad sträckning från Lindhagensgatan till S:t Göransgatan visat sig hållbar. Den nya bebyggelsen i kv Lustgården förskjuts och följer gatusträckningen, som då kommer att kännas naturlig. En större ek vid anslutningen till Warfvinges väg skall bevaras, liksom befintliga träd norr om korsningen. Gatan dimensioneras för eventuell busstrafik och förses med cykelbanor och träd på båda sidor samt angöring på en sida.

Tillgänglighet

För att förbättra tillgängligheten mm för handikappade har gatu- och fastighetsnämnden den 29 maj 2001 beslutat om ett reviderat program med riktlinjer för handikappanpassning i utemiljön. Kontoret kommer bevaka tillgänglighetsfrågorna under hela planprocessen, t ex genom att byggherren åtar sig i avtal att följa riktlinjerna och att kontoret åstadkommer en tillgänglig utemiljö på stadens gatumark.

Park

En grundförutsättning för parkplaneringen i området som gör det möjligt att skapa en tät och stadsmässig bebyggelse, är att en stor sammanhängande mångfunktionell stadsdelspark skapas genom en utveckling av befintliga strukturer av miljön kring Kristinebergs slott och idrottsplats som utökas med nya parkytor norrut mot Hornsbergs strand och Ulvsundasjön.

Programmets intentioner är att bevara de stora sammanhängande naturområdena i Kristineberg och Stadshagen, men innebär också att viss naturmark kommer att exploateras. Genom att förbättra förutsättningarna för biologisk mångfald i de kvarstående naturmarkspartierna samt värna stora enskilda träd, kan de negativa konsekvenserna minimeras. Mest påverkas den östra delen av Kristinebergs slottspark där stora flerhundraåriga ekar växer.

Bostadsgårdarna i programmets bebyggelse är små. Därför är det också ur rekreations- och miljösynpunkt viktigt att identifiera och värna de viktigaste befintliga naturvärdena, så att små gröna lungor i form av närparker skapas som kontrast mot tätheten i området.

Gång- och cykelvägnät

Programmet medför stora förbättringar för gång- och cykeltrafikanterna. Gång- och cykelvägsförbindelserna byggs ut till ett sammanhängande nät. Den barriär som Drottningholmsvägen och Essingeleden utgör minskas delvis genom nya underfarter. Gatumiljön får en standardhöjning och huvudstråken trädplanteras.

Idrottsfrågor

Förändringen av nordvästra Kungsholmen till en tätbebyggd stadsdel med innerstadskaraktär innebär konkurrens om områdets friytor utifrån olika intresseområden. De intressen som konkurrerar om friytorna är 1. Allmänhetens behov av rekreations- och parkytor, 2. Skol- och breddidrottens behov samt 3. Elit- och vuxenidrottens behov.

Programförslaget innebär att knappt 5 ha park- och naturmark försvinner. Detta kompenseras genom att knappt 2 ha ny parkmark anläggs. För att allmänhetens behov av rekreation och park skall kunna tillgodoses ihop med den planerade täta stadsmässiga bebyggelsen måste därför den planerade stadsdelsparken utformas som en mångfunktionellt allmänt tillgänglig park såsom angivits i programmet, vilket också är i enlighet med översiktsplan 1999.

För idrotten innebär programförslaget att vissa befintliga idrottsanläggningar påverkas nämligen Stadshagens idrottsplats (som idag har en 11-manna fotbollsplan grus, en 11-manna fotbollsplan konstgräs och en 7-manna fotbollsplan naturgräs), Kristinebergs idrottsplats och bollplan (som idag har en 11-manna fotbollsplan naturgräs och en 11-manna fotbollsplan grus) samt Janne Lundqvists tennishall. Programmet innebär följande förändringar för idrottsanläggningarna inom området

1. en ny idrottsanläggning byggs på Stadshagens idrottsplats med tre fullstora idrottshallar. Denna anläggning sprängs ned i berget och har en 11-manna fotbollsplan på taket.
2. en 11-manna och en 7-manna fotbollsplan försvinner från Stadshagens idrottsplats
3. en 11-manna fotbollsplan omvandlas till 7-manna fotbollsplan på Kristinebergs bollplan
4. Janne Lundqvist tennishall rivs. Ersättningsplats för tennishallen kan vara vid Stora Mossen där det i en nyligen antagen detaljplan finns utrymme för en tennishall.

Idrottsnämnden har motsatt sig att Janne Lundqvist tennishall rivs och att Kristinebergs bollplan omvandlas till 7-manna fotbollsplan.

För att kompensera fotbollen föreslår kontoret att standarden höjs på befintliga fotbollsplaner och att några nya 7-manna fotbollsplaner anläggs enligt följande.

1. De två 11-manna fotbollsplanerna på Kristinebergs idrottsplats och Stora Essinge idrottsplats rustas upp och förses med konstgräs.
2. 7-manna fotbollsplanen på Kristinebergs bollplan förses med konstgräs.
3. En ny 7-manna fotbollsplan med konstgräs anläggs invid Kristinebergs idrottsplats.
4. En ny 7-manna fotbollsplan med konstgräs anläggs mellan Gjørwellsgatan och Västerbroviadukten invid Rålambshovsskolan.

Konstgräsplaner innebär möjlighet till mycket effektivare utnyttjande av fotbollsplanerna än naturgräs och grus. 7-manna fotbollsplaner gynnar i första hand skol- och breddidrott. Den nya underjordiska idrottsanläggningen med sina inomhushallar blir ett mycket värdefullt tillskott för skol- och breddidrotten.

Gatu- och fastighetskontoret anser att den föreslagna stadsdelsparken och ovan föreslagna idrottsanläggningar förenar medborgarnas behov av bostadsnära park- och rekreationsytor, samtidigt som det innebär att ungdoms-, skol- och breddidrotten prioriteras, delvis på bekostnad av elitidrotten. Kontoret anser att det är en naturlig och riktig prioritering när en stadsdel förändras och utformas med innerstadens stenstad som förebild. Förslaget överensstämmer också i huvudsak med Stockholms idrottsförbunds remissvar i denna fråga.

Kostnaderna för idrottsanläggningen och fotbollsplanerna enligt ovan belastar gatu- och fastighetsnämndens budget.

Sjukhem

Kungsholmens stadsdelsnämnd har i brev den 17 april 2001 redovisat behovet av ett nytt sjukhem på nordvästra Kungsholmen, vilket behöver vara inflyttningsklart under 2004. Detta betyder att kontoret med

S

stadsdelsförvaltningen snarast möjligt måste finna ett lämpligt läge för ett sådant, eventuellt samlokaliserad med en ny skola.

Skola

Frågan har också väckts om behovet av en ny skola inom programområdet. Några lägen som diskuterats är

1. S:t Göransgatan (Kv Stugan). Kontoret anser att en bebyggelse här bör studeras vidare. Om läget inte är lämpligt för skola så passar det med bostäder eller sjukhem. Bebyggelsen ligger nära tunnelbanestationen.

2. Marken invid Kristinebergs tunnelbana. Inom området bör en entré till slottsparken utvecklas i samband med att parken rustas upp. Ingen nybebyggelse är aktuell för närvarande men kan komma att prövas på sikt och ska då anpassas till parkens entré och miljö.

3. Övriga lägen för skola. Kontoret kommer tillsammans med stadsdelsförvaltningen utreda var inom programområdet som det är lämpligt att placera en ny skola beroende på utbyggnadstakten för programområdet. En skola kan mycket väl ligga i bottenvåningen på ett bostadshus. Kontoret kommer också tillsammans med stadsdelsförvaltningen undersöka möjligheterna att samlokalisera åldringsvård, skola och daghem där det ges möjlighet att samnyttja samlingslokaler mm.

Gatu- och fastighetskontorets synpunkter på de olika detaljplaneområdena

Område 1. Lustgården 6

JM har köpt Lustgården 6 och tillträde kommer troligen ske under hösten 2001 när MFO har flyttat från fastigheten. Förberedande planarbete pågår.

Programförslaget redovisar halva kvarteret för bostäder. Gatu- och fastighetskontoret är tveksam till att det är möjligt på grund av miljöskäl framförallt bullernormer. Enligt köpeavtalet med JM kan bebyggelsen innehålla en mindre del bostäder.

Beträffande butiker mm förordar kontoret att butikerna koncentreras i bottenvåningarna mot Lindhagensgatan och nedre delen av Kellgrensgatan. Kontoret anser därför att det inre stråket, som ligger ca 5 m lägre än Kellgrensgatan i kv Gångaren, inte ska förlängas in i kv Lustgården. Nivåskillnaden måste tas upp med en trappa. En tidigare diskuterad gångförbindelse under gatan mellan kv Gångaren och Lustgården är ej längre aktuell. Det är en strävan att åstadkomma ett rikt folkliv på gatorna, vilket minskar om man planerar och bygger för flera parallella stråk som förbinder kvarteren internt.

Område 2. Triangeltomten

Utredning pågår inom landstinget för att hitta alternativ placering för bussarna. Först när ett sådant alternativ finns kan plan- och projektarbetet påbörjas.

Område 3. Stadshagens idrottsplats

Gatu- och fastighetsnämnden beslöt den 25 januari 2000 att anvisa mark för tillkommande bostads- och kontorsbebyggelse på Stadshagens IP till HSB och Skanska samt att uppdra åt stadsbyggnadsnämnden att starta ett detaljplanearbete för området. Idrottsnämnden beslöt den 1 februari 2000 att uppdra åt idrottsförvaltningen att ta fram program och detaljerade kostnadsberäkningar för en idrotts- och evenemangshall och ersättningsanläggningar för de delar av Stadshagens IP som tas i anspråk för bostadsbebyggelse. Som grund för dessa beslut finns ett gemensamt tjänsteutlåtande från gatu- och fastighetskontoret och idrottsförvaltningen. Stadsbyggnadsnämnden beslöt den 7 september 2000 att påbörja detaljplanearbetet.

Målet är att skapa nya möjligheter för bredd- och skolidrott inomhus på Kungsholmen och att bygga nya bostäder genom att på Stadshagens idrottsplats bygga

- * en i berget nedsprängd idrottsanläggning med bl a tre fullstora idrottshallar med spelmått 20 x 40 x 7 m, med 1.000 åskådarplatser och med en fullstor fotbollsplan (spelmått 65 x 105 m) på taket
- * kontor (ca 12.000 m² BTA) bredvid samt
- * ca 330 nya bostäder med därtill hörande gata och park.

S

En principöverenskommelse om detta har träffats mellan Staden (Gfn och In), HSB och Skanska.

Planarbetet har påbörjats tillsammans med byggherrarna, stadsbyggnadskontoret och idrottsförvaltningen med inventering av topografi, vegetation, eventuella markföreningar m m samt programstudier hur värdefull vegetationen, nybebyggelse och gator kan samordnas. Detta arbete har utgått från förslaget till program för nordvästra Kungsholmen och har resulterat i nedanstående programskiss. Kontoret föreslår att planarbetet drivs vidare utifrån denna skiss.

Område 4. Hjalmar Söderbergs väg

Kontoret har för närvarande inte resurser för att prioritera detta projekt.

Område 5.Kojan

Området används idag till industrimark (asfaltverk på Kojan 7 och fd Jehander grus på Kojan 11) samt gator och park. De två alternativen i programförslaget redovisar olika kvartersstorlekar och hushöjder. Exploateringen är dock i stort likvärdig. Enligt en förslag till principöverenskommelse ska JM, som äger Kojan 11, få 36 % av byggrätten inom området. Förslaget redovisades för gatu- och fastighetsnämnden den 12 juni 2001. Förslag till markanvisningar för övriga byggrätter inom området kommer att redovisas för nämnden under hösten 2001. Kontoret

har för avsikt att ta in anbud på en mindre del av bebyggelsen och att direktanvisa övrig bebyggelse.

Ett stort område av den södra delen av kvarteret Kojan är förorenat av olja, främst där PEAB:s asfaltverk ligger. Ett mindre område av Kojan 11 är också förorenat. Kontoret arbetar med att så snart det är möjligt flytta asfaltverket till en permanent plats eller en provisorisk plats. Förhandlingar pågår med PEAB om nya lägen. Asfaltverket kan tidigast vara flyttat under 2003. Därefter kan marken saneras.

Kontoret utreder tillsammans med JM i vilken ordning som iordningställandet med muddring och utfyllnad i Ulvsundasjön och sanering av förorenad mark kan göras. Denna del av planförslaget bygger också på att vattendom erhålls för utfyllnad i Ulvsundasjön.

Bebyggelsen runt Hornsbergsparken är möjlig att börja bygga oberoende av marksanering och utfyllnad i Ulvsundasjön. Hornsbergsparken, är idag en liten bergspark omsluten av industri- och kontorsbebyggelse. Krav på en hög exploatering i området medför att parken delvis bebyggs, och risken finns att den förlorar sin offentliga karaktär. Kvalitéer som ska tas tillvara i gestaltningen av kvarteret är de fina uppvuxna enskilda träden, berghällar, samt utsikten över vattnet från Hornsberget. Detta bör utvecklas i det fortsatta detaljplanearbetet.

Strandpromenaden byggs ut längs Hornsbergs strand och blir därigenom obruten runt hela Kungsholmen. I det fortsatta arbetet är det viktigt att se till att strandzonen utformas med generösa mått så att plats skapas för gång- och cykeltrafik samt platser för vistelse.

Byggandet av kajer och strandpromenader är mycket kostsamt. Kontoret kommer att i det fortsatta detaljplanearbetet sträva efter att minimera kostnaderna för detta, men med bibehållen kvalitet på utformning och funktion.

Inom området kommer flertalet gator byggas nya. Genomförandet av de allmänna gatorna åligger staden förutom gator som kan komma att ligga på kvartersmark. JM kommer att bidra med 36 % av gatukostnaderna.

Kontoret kommer att genomföra fördjupade programstudier för Kojan angående gatunätet, höjder, kvartersstorlekar, anslutning till Ekelundsbron, huvudgator-angöringsgator.

Kontoret förordar att alternativ A som innehåller en strandgata med avrundad strandlinje mot Ulvsundasjön ligger till grund för bearbetningen, därför att det bättre stämmer överens med Stockholms stadsstruktur och ger ett naturligare gångstråk längs vattnet. Utformningen inom detaljplaneområdet påverkar inte övriga programområdet.

Område 6. Lustgården 10

Enligt köpeavtal med NCC förutsätts nuvarande bebyggelse rivras och ersättas med kontorsbebyggelse. Om detaljplanen medger en tornbyggnad mot norr erhålls en högre köpeskillning för den delen. Kontoret anser att om det inte blir någon nybebyggelse norr om kv Lustgården kan två tornbyggnader placeras som en avslutning på bebyggelsen i kv Lustgården och kv Paradiset.

Område 7. Kontor vid Essingeleden

Området används idag för parkering och Stockholm Entreprenads verksamhet, genom ett arrende, samt parkmark.

Kontoret instämmer i stadsbyggnadsnämndens uttalande att det inom området kan vara lämpligt med högre hus. Bebyggelsen kräver dock att särskild hänsyn till Essingeleden för buller och farliga transporter. Bebyggelsens utformning är beroende av i vilket brofack som den nya gatan dras. Här behövs fördjupade studier, vilket ingår i den bearbetning som redovisas för område 5, kv Kojan mm

I programmet redovisas att läget kan vara lämpligt för ett småföretagarcenter. Inför kommande markanvisning kommer kontoret undersöka om det är lämpligt här eller någon annanstans inom programområdet. Kontoret har för avsikt att ta in anbud avseende pris och funktion för bebyggelsen här innan markanvisning sker.

Område 8. Hotell Kristineberg

Kontoret är överens med stadsbyggnadskontoret att befintlig detaljplan för hotell bör omarbetas och samordnas med en ny större bebyggelse för företagslägenheter och hotell. Bebyggelsen kan bl a bidra till att skydda Kristinebergs slottspark från buller. Utbyggnaden kan ske etappvis men innebär att det befintliga kontorshuset, som just iordningställes för vägtrafikcentralen, på sikt måste rivras. Detaljplanen är möjlig att arbeta fram oberoende av planer för ombyggnad av Essingeleden enligt förslag i område 10. Kontoret återkommer till nämnden i början på hösten med förslag till markanvisning.

Befintligt hotell har ett tillfälligt bygglov som gäller till 31 december 2003. Det är inte möjligt att förlänga.

Anpassning av den nya bebyggelsen till den befintliga park- och slottsmiljön i form av såväl bevarande av värdefulla träd som anpassning av de nya byggnadernas volym och skala, är viktiga frågor att bearbeta i det fortsatta planarbetet.

Möjligheten till en ny tunnelbaneuppgång närmare hotellet och den nya bebyggelsen bör undersökas.

Enligt en översiktlig ledningsinventering kommer det behövas en ny fördelningsstation för el mot bakgrund av nyexploateringen för Nordvästra Kungsholmen. Den skall vara ca 1000 kvm stor och ligga minst 15 m från bostadsbebyggelse. Stationen ska kunna tas i drift under 2004 för att klara kommande behov från nybebyggelse efter 2004. Ett lämpligt läge kan vara i zonen närmast Essingeleden som inte får bebyggas på grund av risker från de farliga transporterna. Kontoret kommer också undersöka möjligheterna för annan placering. Kontoret kommer initiera ett planarbete för en sådan fördelningsstation så snart ett lämpligt läge är funnet.

Område 9. Kristinebergs nya stadsdelspark

Kontoret instämmer med programförslagets utformning av den nya stadsdelsparken, som även överensstämmer med översiktsplanens intentioner. Den nya moderna och mångfunktionella stadsdelsparken skapas genom en utveckling av befintliga strukturer när miljön kring Kristinebergs slott och idrottsplats förädlas och utökas med nya parkytor norrut mot Hornsbergsstrand och Ulvsundasjön. Kontoret instämmer i att parken är nödvändig för att balansera den stadsmässiga tätheten i området i övrigt, samt för att kompensera bortfallet av naturmarksytor på andra ställen i området.

Kontoret anser därför att tennishallen ska rivras och att bollplaner i parken skall utgöras av ungdomsplaner (=7manna fotbollsplaner) med måtten 40x60 m som har möjlighet att integreras i parkmiljön. För att höja utnyttjandegraden på Kristinebergs idrottsplats föreslår kontoret att den befintliga gräsplanen beläggs med konstgräs, delvis som en kompensation till bollytor som utgår i Stadshagen.

Detta är även i linje med att samtliga grönytor i området som kommer att utsättas för ett betydligt högre slitage än idag ska utformas med tanke på hållbarhet, genom t ex slitagetåliga markskikt och kanalisering av gångtrafik.

Ersättningsplats för tennishallen kan vara vid Stora Mossen, där det i en nyligen antagen detaljplan finns utrymme för en tennishall. Det nuvarande arrendet i Kristinebergsparken förlängs ett år i taget och kan tidigast upphöra den 1 april 2002. Uppsägning ska ske sex månader i förväg. Enligt arrendeavtalet skall arrendatorn riva byggnaden och det finns ingen rätt till ersättningsplats. Kontoret kan komma att medverka till evakuering av tennisverksamheten om det visar sig nödvändigt för förverkligandet av nya parken.

Område 10. Område vid Essingeleden, Kristinebergs slottspark

Området består idag av dels parkmark med ett bestånd av gamla ädellövträd, framförallt ekar, och fruktträd som utgör ett viktigt kärnområde dels av avfartsrampen från Essingeleden och andra hårdgjorda ytor. Programförslaget med bebyggelse i denna del innebär samtidigt stora positiva konsekvenser för rekreation i parkmiljön genom att parken skyddas från buller samt att gångvägnätsförbindelserna förbättras och tryggheten i

parken ökar. Programförslaget kan dock komma att påverka den biologiska mångfalden av regional betydelse.

Kontoret anser att anpassning av den nya bebyggelsen till den befintliga park- och slottsmiljön i form av såväl bevarande av värdefulla träd som anpassning av de nya byggnadernas volym och skala, är viktiga frågor att bearbeta i det fortsatta planarbetet.

Även för detta projekt behövs en översyn av gatunät och därmed också kvarterstorlekar. Detta kommer ske i det kommande detaljplanarbetet.

Kontoret kommer under hösten 2001 fortsätta förstudierna för ombyggnaden av Kristinebergs trafikplats och Essingeleden i samarbete med Vägverket. Detta arbete kan ta lång tid och är en förutsättning för att mark ska frigöras för ny bebyggelse. Den nya bebyggelsen är samtidigt en ekonomisk förutsättning för att det ska vara möjligt att bygga om trafikplatsen.

Område 11. SL:s bussgarage

Utredning pågår inom landstinget för att hitta alternativ placering för bussarna. Först när ett sådant alternativ finns kan plan- och projektarbetet påbörjas.

Område 12. Pharmacia

Programförslaget visar på att kvarteret på sikt kan infogas i stadsstrukturen. Det är en utveckling som kontoret anser är viktig att få tillstånd inom en inte allt för lång framtid.

Område 13. Kv Glaven mm

Förslaget redovisar ny bebyggelse på kvartersmark som ägs av landstinget samt i delar av S:t Göransparken. Parken är idag väl fungerande och viktig för Kungsholmsborna i stenstaden. Kontoret tar inte ställning till förslaget eftersom det inte finns tillräckligt med underlag framtaget.

Projekt utanför programområdet

Programmet illustrerar bebyggelse i kv Gångaren. Det är bebyggelse som redan pågår eller där detaljplan är startad. Längs S:t Göransgatan pågår planarbete för bostäder i korsningen S:t Göransgatan/Mariebergsgatan. Övrig bebyggelse som illustreras längs S:t Göransgatan finns delvis föreslagen i programmet för kv Gångaren som stadsbyggnadsnämnden beslutade om 1998.

För projektet vid Lindhagensplan så kommer parallella arkitektuppdrag för hotell, kontor och företagslägenheter att redovisas för stadsbyggnadsnämnden i augusti 2001. Kontoret har för avsikt att i slutet av året redovisa ett exploateringsavtal till gatu- och fastighetsnämnden för hela området

Kontorets synpunkter på SBN:s beslut om ytterligare exploateringar

Fleminggatan-Mariebergsgatan

Stadsbyggnadsnämnden föreslår att bebyggelse prövas i korsningen av Fleminggatan/Mariebergsgatan. Området ligger på parkmark och har betydelse för stadsbilden genom den karakteristiska bergsbranten och den gröna fonden. Det är heller inte aktuellt med någon nybebyggelse här idag.

Bensinstationsområdet

Kontoret har i samband med pågående planarbete för hotell, kontor och företagslägenheter vid Lindhagensplan tagit ställning för att bensinstationen vid Lindhagensplan skall vara kvar. Fastigheten innehas av Shell med tomträtt som tidgast kan sägas upp till år 2010. En utredning pågår med bensinbolagen för innerstaden och i första hand arbetar kontoret med att flytta bensinstationer som ligger för nära bostadsbebyggelse. Denna station ligger mycket bra med tanke på tillgängligheten för bilar.

Kontoret vill dock framhålla att det på längre sikt kan bli aktuellt att pröva ny bebyggelse här som knyter samman Lindhagensgatan och Drottningholmsvägen.

Kontorets synpunkter på miljökonsekvenser

En översiktlig miljökonsekvensbeskrivning har gjorts för hela programområdet. Senare kommer särskilda MKB:n göras för varje planområde.

Trafik

En bebyggelse i Stockholms innerstad innebär att det lokalt ökar trafikbelastningen men det minskar troligen de regionala transporterna.

Buller

En kartläggning av vägtrafikbuller visar att gällande riktlinjer för buller överskrids vid samtliga huvudgator i programområdet. Åtgärder som föreslås är dels dämpande bebyggelse längs Essingeleden och ev bullerskärmar. Särskild hänsyn får sedan tas vid utformningen av bebyggelsen inom respektive planområde. De ökade trafikmängderna kan även ställa krav på att staden initierar ett program för fönsterbyten i befintlig bebyggelse.

Farliga transporter

Kontoret har gjort en översiktlig riskanalys för farliga transporter i samarbete med brandförsvaret. Programmet redovisar att kontorsbebyggelse kan läggas ca 40 m från Essingeleden om vissa villkor är uppfyllda. Nya riskanalyser måste göras för varje detaljplaneområde när bebyggelse planeras närmre än 100 m från Essingeleden och då kan man slutligen bestämma var det är möjligt att placera bebyggelse.

Luftkvalitet

Stadens normer för kvävedioxid överskrids på Lindhagensgatan närmast Essingeleden. Detta beror i första hand på närheten till den

S

trafikmängdsmässigt dominerande Essingeleden men också på gatorna den nya bebyggelsen som medför att spridningen av luftföroreningar försämras. Diskussioner pågår om hur miljö kvalitetsnormerna för luftkvalitet skall hanteras.

Trafikdagvatten

Trafikdagvatten ska enligt stadens policy tas om hand på gator med mer än 20.000 fordon per dygn, vilket gäller för Lindhagensgatan och Essingeleden. I övrigt bör dagvattnet så långt det är möjligt infiltreras.

Samlokalisering av verksamheter

Programmet har tagit hänsyn till att nybebyggelse läggs på lämpligt säkerhetsavstånd från befintliga verksamheter såsom Pharmacia, Skogaholms bröd m m.

Markföroreningar

Utredningar har påbörjats om hur markföroreningar ska tas om hand. All mark som kommer att byggas eller som kan ha påverkan på de boende skall saneras enligt krav i miljöbalken.

Exploateringsekonomi

Målsättningen är att nå en balans mellan utgifter för investeringar och inkomster för programområdet. Kontoret har valt att i budgeten också redovisa hela kvarteret Gångaren så att upprustningen av Lindhagensgatan och S:t Göransgatan i sin helhet ingår.

Kontoret har gjort en grov bedömning av stadens kostnader och inkomster för området som är i storleksordningen 2 miljarder kronor vardera. Fortfarande finns det en stor osäkerhet i vissa frågor och risker med projekten.

Kostnader

Stadens mark inom området har med dagens användning ett värde av ca 400 miljoner kronor.

Större investeringar som ska göras är bl a följande:

- Upprustning av Lindhagensgatan
- Nya gator och ledningar, kaj, inom kv Kojan mm
- Sanering och utfyllnad i Ulvsundasjön
- Sanering av asfaltverkstomten mm
- Upprustning av Kristinebergsparken
- Ny idrottshall på Stadshagens idrottsplats
- Upprustning av nyanläggning av fotbollsplaner
- Ombyggnad av Essingeleden

Dessa större investeringar uppgår tillsammans till 900 miljoner kronor. Därtill kommer sedan de mer normala exploateringskostnaderna (evakueringar, rivningar, gator, parker m m) i varje projekt samt oförutsedda kostnader totalt ca 700 miljoner kronor.

Kontoret vill understryka att dessa större investeringar i infrastrukturen är en förutsättning för att skapa en ny och attraktiv stadsmiljö för boende och arbetande på Nordvästra Kungsholmen.

Intäkter

Intäkterna på ca 2 miljarder kronor utgörs av inkomster från försäljning av mark, ev LIP-bidrag, nya tomträttsavgälder och intäkter från fastighetsägarna enligt särskilda avtal. Huvuddelen av intäkterna utgör inkomster från försäljning av mark till bostadsrätter och kontor. Intäkterna skulle minska markant om staden upplåter marken med tomträtt till nya bostadsrätter i stället för att sälja den.

Analys

Förutsättningarna för kontoret ekonomiska bedömning har bl a varit följande:

Dagens marknadsnivå används vid beräkning av försäljningsintäkter.

Friköp av mark ska ske för bostadsrätter.

Kontoret kommer sträva efter att det blir ca 20 % hyresrätter inom området.

Exploateringen innebär ca 3500 lägenheter och 350.000 kvm arbetsplatser.

Exploateringen kommer pågå under en 10-årsperiod.

Utgifter för investeringar och intäkter kommer att redovisas under det löpande budgetarbetet under programmet för mark, arbetsplatser och bostäder för de olika delprojekten.

Osäkerheten är stor beträffande kostnader för marksanering i kv Kojan och sanering samt utfyllnad i Ulvsundasjön bl a beroende på vilken metod som används och var muddringsmassorna kan deponeras, samt kostnader för evakuering av asfaltverket mm.

Kontorets ambition är att försöka balansera projektets intäkter och kostnader, under förutsättning att ovan redovisade förutsättningar inte väsentligen förändras.

Kontoret vill påpeka att det finns risker inom programområde med de olika projekten såsom:

Tekniska förutsättningar t ex osäkra mark- och grundförhållanden, marksanering, ändrad standard på gator mm

Ekonomiska förutsättningar t ex grova bedömningar av kostnader och intäkter, osäkerhet om upphandling kommer att ske vid hög- respektive lågkonjunktur.

Omvärldsfaktorer

Organisationen t ex, prioriteringar av projekten, dimensioneringen av kontorets resurser respektive möjligheten att hitta kompetenta konsulter och att få entreprenör att åta sig jobb. De ledningsdragande bolagen har dessutom begränsade resurser.

Tidplanen- sambandet mellan olika projekt och kritiska moment.

Mot bakgrund av den översiktliga grova bedömningen av kostnader och intäkter för exploateringen inom programmet för Nordvästra Kungsholmen och kv Gångaren anser kontoret att det är rimligt att fortsätta planeringen inom programområdet enligt programmets förslag.

Kontoret vill också understryka att upprustningen av Lindhagensgatan är en initialt viktig del i stadens investeringar i området för att visa att staden menar allvar med sina planintentioner. Kontoret återkommer under hösten i denna fråga. De olika byggherrarna kommer att inom programområdet investera 15-20 miljarder kronor.

Genomförande av programmets förslag

I programområdet föreslås ett antal detaljplaner som till stor del är oberoende av varandra. Gator och ledningar påverkar dock till stor del alla planområden. Kontoret har därför gjort en översiktlig ledningsinventering. Byggandet av nya gator, nya ledningar och flyttning av befintliga ledningar kommer tidsmässigt påverka när det är möjligt att starta husproduktionen i de olika områdena. Arbete med tidplaner pågår.

Marksaneringen samt utfyllnad/påldäck i Ulvsundasjön påverkar också tidsmässigt när det är möjligt att påbörja bebyggelsen i kv Kojan.

För närvarande arbetar staden med fler stora projekt såsom Hammarby sjöstad, Värtan och Nordvästra Kungsholmen. Det innebär att det troligen kommer bli brist på personalresurser för viktiga arbetsgrupper vid genomförandet. Risk finns för tidsfördröjningar.

Kontoret kommer att prioritera arbetet med att få igång bostadsbyggandet i kv Kojan samt Stadshagens idrottsplats. Dessutom kommer kv Lustgården 6 och 10 samt tornbebyggelse norr om Lustgården att prioriteras. Förstudier av den nya stadsdelsparken kommer också att prioriteras. Kontoret har organiserat och avsatt egna personella resurser för att kunna arbeta med dessa projekt.

I programmet anges att byggstart för ovanstående projekt kommer att ske inom perioden 2002-2005. Det troliga är dock att byggstart kan först ske under 2003-2005 .

Fortsatt arbete

Redovisning av programsamråd kommer att göras för stadsbyggnadsnämnden under senare delen av hösten 2001.

Förberedande arbete inför detaljplan har påbörjats för Lustgården 6 och Stadshagens idrottsplats och fördjupade programstudier av gatunätet vid Hornsbergs strand kv Kojan pågår. Dessutom kommer utredningar för utfyllnader i Ulvsunda sjön att påbörjas. Förstudier av Kellgrensgatan och S:t Göransgatan samt Kristinebergs stadsdelspark kommer att tas fram.

SLUT