



Handläggare: Peter Jacobsson
Region Innerstad
Markbyrå
Tel: 508 269 06
peter.jacobsson@gfk.stockholm.se

2002-10-01

Dnr 2002-512-02304

Åke Roxberger
Idrottsförvaltningen
Planeringsavdelningen
Tel: 508 267 45
ake.roxberger@idrott.stockholm.se

Till
Gatu- och fastighetsnämnden
Idrottsnämnden

Detaljplan för fastigheten Stadshagen 1:5 (Stadshagsklippan) på Kungsholmen. Remiss samt delgenomförandebeslut för projektering av idrottsanläggningen inom planområdet

FÖRSLAG TILL BESLUT

1. Gatu- och fastighetsnämnden och Idrottsnämnden överlämnar och åberopar detta tjänsteutlåtande som svar på detaljplaneremissen för fastigheten Stadshagen 1:5.
2. Idrottsnämnden godkänner projektering av idrottsanläggningen med en utökad ram på 15 miljoner kronor, såsom anges i detta tjänsteutlåtande (delgenomförandebeslut), samt underställer beslutet för kommunfullmäktiges godkännande.
3. Gatu- och fastighetsnämnden och Idrottsnämnden föreslår att kommunfullmäktige i budget för år 2003 och beräkningar för 2004 och 2005 utökar budgetramen för Idrottsnämnden med 280 Mkr, för projektering och framtida byggande av idrottsanläggningen samt anläggande av konstgräs på Kristinebergs idrottsplats och Stora Essingens idrottsplats.

Olle Zetterberg

Kjell Karlsson

99999\\web01\inetpub\gfk.yourvoice.se\work\2002-10-22\Tjut\14.doc

Bilaga 1: Detaljplaneförslag för Stadshagen 1:5

Bilaga 2: Gatu- och fastighetskontorets och Idrottsförvaltningens synpunkter på detaljplaneförslaget för Stadshagen 1:5

Bilaga 3: Stadshagens idrottsplats: Nybyggnad av fotbollsplan och idrottshallar under mark

SAMMANFATTNING

På Stadshagens idrottsplats finns det möjlighet, utan att stadens ekonomi belastas, att kombinera 400 nya högklassiga bostäder med tre nya idrottshallar för skol- och breddidrott och väsentligt ökade möjligheter till fotbollsspel. Hur detta skall gå till redovisas i detta tjänsteutlåtande och i tjänsteutlåtandet "Idrott på Kungsholmen".

Remiss på detaljplan

Bilagda detaljplaneförslag för Stadshagen 1:5 (Stadshagsklippan) har skickats ut på remiss.

Planförslaget innebär att på fastigheten Stadshagen 1:5 kan byggas

- en i berget nedsprängd idrottsanläggning med tre fullstora idrottshallar och med fotbollsplan på taket (Idrottsförvaltningen byggherre)
- c:a 400 nya bostadsrättslägenheter. (HSB och Skanska byggherrar)
- ett kontorshus om 8-10.000 m² (Skanska byggherre)
- erforderliga gator och parker (gfk byggherre).

Planförslaget utgör grunden för en stor kommunal satsning på idrotten på Kungsholmen och Essingeöarna. Hela denna idrottssatsning redovisas samtidigt med detta ärende i ett särskilt tjänsteutlåtande "Idrott på Kungsholmen".

Förvaltningarna anser att planförslaget är väl utformat och är en rimlig avvägning mellan behovet av olika idrottsanläggningar och nya bostäder. Planförslaget skapar förutsättning för byggande av 400 högklassiga bostäder och en högklassig idrottsanläggning för skol- och breddidrott. Det finns heller ingen möjlighet att kompensera ett bortfall av dessa bostäder på någon annan plats på nordvästra Kungsholmen utan att parkmark eller idrottsmark tas i anspråk. Förvaltningarna tillstyrker planförslaget.

Idrottsanläggningen

Projektets ekonomiska "ide" är att intäkterna från försäljning av bostadsmarken skall täcka stadens exploateringskostnader (Gfk) och byggandet av idrottsanläggningen och anordnandet av ersättningsfotbollsplaner (If). För att få en sådan balanserad projektekonomi får idrottsanläggningen kosta högst 270 miljoner kronor. Medel för byggande av idrottsanläggningen (270 miljoner kronor) och ersättningsfotbollsplaner (10 miljoner kronor) bör i budget för år 2003 och beräkningar för 2004 och 2005 ges till Idrottsnämnden..

UTLÅTANDE

Varför bostäder och idrottsanläggning på Stadshagens IP?

Behovet av ny bostäder och nya idrottshallar för skola och breddidrott är stort. På Stadshagens idrottsplats finns det möjlighet, utan att stadens

ekonomi belastas, kombinera 400 nya högklassiga bostäder med tre nya idrottshallar för skol- och breddidrott och väsentligt ökade möjligheter till fotbollsspel. Den ekonomiska idén är att intäkterna från försäljningen av bostadsmarken skall täcka stadens exploateringskostnader och byggandet av idrottshallarna samt anordnandet av ersättningsfotbollsplaner. Hur detta skall gå till redovisas i detta tjänsteutlåtande och i tjänsteutlåtandet ”Idrott på Kungsholmen” som redovisas samtidigt med detta ärende.

De nya bostäderna och den nya idrottsanläggningen är dessutom väsentliga för att stadsmässigt binda ihop övriga nya bostäder och arbetsplatser på nordvästra Kungsholmen med östra Kungsholmen och ”Stenstaden”.

Det finns heller ingen möjlighet att kompensera ett bortfall på 400 bostäder från Stadshagens IP på någon annan plats på N V Kungsholmen utan att parkmark eller idrottsmark tas i anspråk. All mark på N V Kungsholmen som staden råår över och som av miljöskäl (buller, säkerhet m m) är möjlig att bebygga med bostäder planeras för bostäder.

Bakgrund och tidigare beslut

Stadsbyggnadsnämnden har på remiss översänt ett förslag till ny detaljplan för fastigheten Stadshagen 1:5 (Stadshagsklippan) inom stadsdelen Stadshagen S-Dp 2000-00309-54.

Gatu- och fastighetsnämnden samt Idrottsnämnden i Stockholm har för Stadshagens idrottsplats den 25 januari respektive den 1 februari 2000 beslutat om markanvisning till HSB och Skanska för bostäder och kontor, samt om förprojektering av dessa bostäder och kontor med erforderliga gator och parker samt en i berget nedsprängd idrottsanläggning med bl a tre fullstora idrottshallar och en fotbollsplan på taket (inriktningsbeslut).

Stadsbyggnadsnämnden har den 7 september 2000 och den 17 januari 2002 beslutat att påbörja planarbetet och genomföra plansamråd för fastigheten Stadshagen 1:5 (Stadshagens idrottsplats).

Remiss över detaljplaneförslag

Detaljplaneförslag

Planförslaget som illustreras på nedanstående karta och i **bilaga 1** innebär att på fastigheten Stadshagen 1:5 kan byggas

- en i berget nedsprängd idrottsanläggning med tre fullstora idrottshallar och med fotbollsplan på taket
- c:a 400 nya bostäder. (I dessa bostäder skall inrymmas en fyraavdelningars förskola och 2 gruppboheter, vardera om fem lägenheter.)
- ett kontorshus om 8-10.000 m²
- erforderliga gator och parker.

Planförslaget utgör grunden för en stor kommunal satsning på idrotten på Kungsholmen och Essingeöarna, vilket också kommer att innebära förändringar för pågående verksamheter. Hela denna idrottssatsning redovisas samtidigt med detta ärende i ett särskilt tjänsteutlåtande ”Idrott på Kungsholmen”. På Stadshagens idrottsplats innebär denna satsning att en 11-manna grusfotbollsplan och en naturgräsyta försvinner.

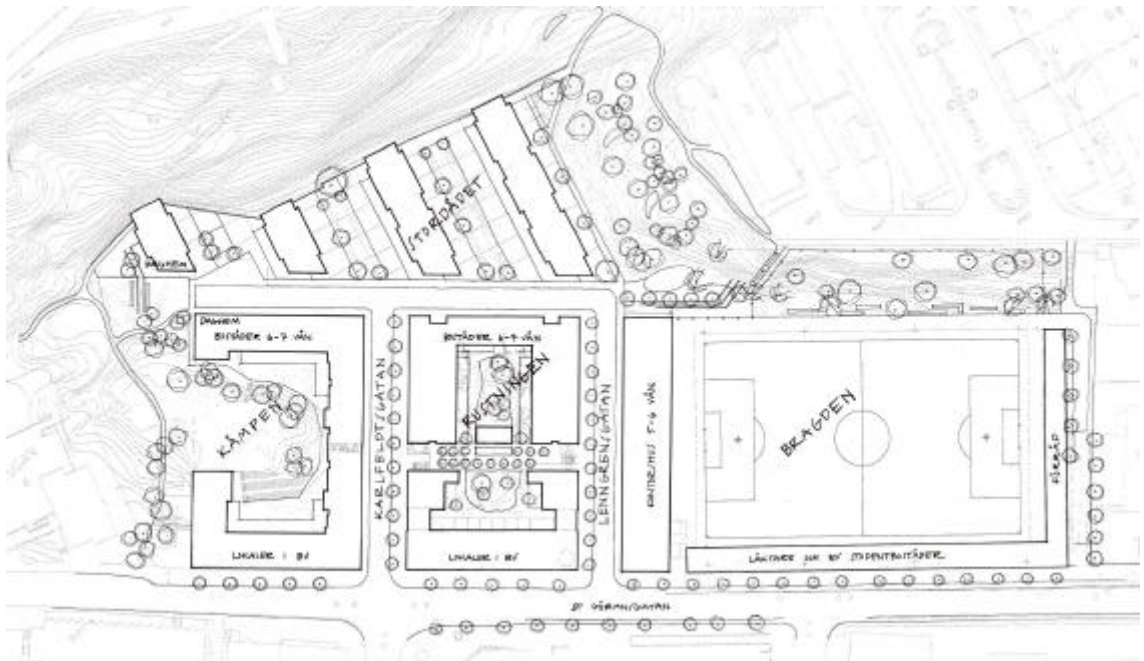


Fig 1. Illustrationsplan

Miljökonsekvenser

Att, som i detta förslag, bygga på redan exploaterad mark i ett bra kollektivtrafikläge och samtidigt dubbelutnyttja marken är en bebyggelsestrategi som väl svarar mot ett långsiktigt, miljömässigt hållbart stadsbyggande. Miljökvalitetsnormen för luftföroreningar klaras. Förorenad mark ska saneras. Trafikbullret på S:t Göransgatan innebär att det för bostäder i de mest utsatta lägena krävs speciallösningar som t ex ljudisolering av fönster. Bostäderna måste utmed S:t Göransgatan utformas genomgående så att minst hälften av boningsrummen vänder sig mot en tyst gårdssida. Värdefulla grönytor och berghällar ges skyddsbestämmelser.

Ekonomiska konsekvenser

Avsikten med projektet är att stadens investeringskostnader för exploateringen (evakueringar, marksanering, flyttning av hus och T-baneuppgång, projektering och byggande av idrottsanläggning, gator, parker m m) skall täckas av köpeskillingen från HSB och Skanska för marken (bostadskvartermark). Några överenskommelser om exploatering och överlåtelse av mark har ännu inte träffats med HSB och Skanska varför

stadens intäkter inte kan redovisas. Av förhandlingstekniska skäl är det därför ännu inte heller lämpligt att redovisa en mer detaljerad bedömning av stadens övriga exploateringskostnader dvs kostnaderna för evakueringar, marksanering, flyttning av hus och T-baneuppgång, byggandet av idrottsanläggningen, gator, parker m m.

Förvaltningarna har dock tillsammans gjort bedömningen att skall fastighetsintäkter och investeringskostnader balanseras får den totala kostnaden för idrottsanläggningen uppgå till högst 270 miljoner kronor exkl moms.

Utöver ovan angivna exploateringskostnader kommer staden att ha kostnader för

- * drift och underhåll av gator och parker. De nya bostäderna och den därmed intensivare användningen av parker, gator och idrottsmark på nordvästra Kungsholmen innebär ökade kostnader för drift- och underhåll av dessa områden. (Gfn ca 0,7 milj. kr/år och Kungsholmens Sdn ca 0,7 milj. kr/år).
- * förvärv av bostadsrätter (alt hyra) för förskola och gruppboende, samt drift av dessa (Kungsholmens stadsdelsnämnd har den 23 maj och den 18 juni 2002 beslutat om en förskola med 4 avdelningar och två gruppboende om vardera 5 boende).
- * drift och skötsel av idrottsanläggningarna. (If ca 3 milj. Kr/år netto).

Huvuddelen av dessa årliga driftkostnader bör rimligen täckas av de nya skatteintäkter som de nya bostäderna skapar åt staden.

Genomförandeprocess

Då ny detaljplan vunnit laga kraft byggs området ut i följande ordning:

1. Viss sanering av mark med fyllnadsmassor kan behöva göras.
2. Gator (Karlafeldtsgatan och Lenngrängsgatan) med ledningar byggs; till och med asfaltgrus. (Schakten för vissa av bostadshusen kan behöva samordnas med gatuschakten).
3. Parallellt med detta flyttas en mindre förrådsbyggnad (8 x 12 m) från 1912 till Kristinebergs idrottsplats och en omklädningsbyggnad (8 x 24 m) till ett provisoriskt läge inom kvarteret Stordådet för att senare placeras utmed Stadshagens idrottsväg.
4. När ovanstående byggnader har flyttats påbörjas bygget av idrottsanläggningen med schakt och sprängning under ca ¾ år, hela bygget tar totalt ca 2,5 år. Den blivande kontorstomten används för byggetablering.
5. När gatorna med ledningar färdigställts t o m asfaltgrus byggs de nya bostadshusen inom kvarteren Kämpen, Stordådet och Rustningen. Delar av bebyggelsen inom kvarteret Stordådet kan inte påbörjas förrän

omklädningsbyggnaden kunnat flyttas till sitt slutgiltiga läge vid Stadshagens idrottsväg. Den iordningställda gatumarken kan då användas för byggtrafik och viss byggetablering. I samband med bygget av bostäderna inom kvarteret Rustningen måste den norra T-baneentrén, till den östra uppgången vid Stadshagens T-banestation stängas, rivs och byggas in i det nya bostadshusets källare och bottenvåning. Den södra T-baneentrén vid S:t Göransgatan finns dock kvar och berörs inte alls av byggena.

Preliminär tidplan

Detaljplanen handläggs med normalt förfarande. Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanen kommer att antagas under våren 2003.

Nästa beslutstillfälle för gatu- och fastighetsnämnden och idrottsnämnden blir i samband med genomförandebeslutet när köpeavtal är träffade med byggherrarna och projekteringen av idrottsanläggningen hunnit så långt att noggranna kostnadskalkyler kan göras, preliminärt vintern 2003.

Förvaltningarnas synpunkter på förslaget

Detaljplaneförslaget har upprättats tillsammans med gatu- och fastighetskontoret, idrottsförvaltningen samt berörda byggherrar (Skanska och HSB). Förvaltningarna tillstyrker planförslaget med undantag av vad som anges nedan och i bilaga 2.

Förvaltningarna anser att planförslaget är väl utformat och är en rimlig avvägning mellan behovet av olika idrottsanläggningar, nya bostäder samt de allmänna intressena att bevara värdefull naturmark/parkmiljö samt viss kulturhistoriskt värdefull bebyggelse. Planförslaget skapar förutsättning för byggande av 400 högklassiga bostäder och en högklassig idrottsanläggning för skol- och breddidrott.

Beträffande vissa övergripande delar av planförslaget anser förvaltningarna följande:

1. *Studentbostäder på läktaren:* Det är inte tekniskt, juridiskt eller praktiskt möjligt att bygga studentbostäder ovanpå läktaren. Denna idé bör därför utgå.
2. *Kontorshusets bredd:* Kontorshuset behöver för att kunna rymma bra och allmängiltiga kontorslokaler vara ca 18 m brett och inte 16 m som anges i planförslaget. Det är viktigt med ett bra allmängiltigt kontorshus för att totalt få en balanserande ekonomi i projektet såsom ovan angivits. Det finns också mellan Lenngrensgatan och idrottsanläggningen utrymme för ett 18 meters kontorshus, utan att föreslagen gatusektion påverkas.
3. *Parkering i kontorshuset.* Staden bör inte i planbeskrivningen m m begränsa antalet P-platser i kontorshuset till 5 st per 1.000 m² BTA. Byggherren bör utifrån sin kommersiella kompetens få avgöra hur många p-platser han vill bygga inom sin fastighet.

4. X-område i kv Stordådet. Det finns inget behov av att allmänt gångstråk på kvartersmark (X-område) utefter planområdets norra kant i kv Stordådet. De allmänna gångvägar som behövs kan anläggas i parken norr därom. X-området bör utgå.

Utöver dessa övergripande synpunkter redovisas i **bilaga 2** förvaltningarnas synpunkter av mer teknisk art.

Förvaltningarna föreslår att gatu- och fastighetsnämnden och idrottsnämnden överlämnar och återoppar detta tjänsteutlåtande, med bilaga 2, som remissvar på detaljplaneförslaget.

Idrottsanläggningen

Förprojektering

I samband med detaljplanearbetet har en förprojektering gjorts av idrottsanläggningen. Denna bilagda förprojektering, **bilaga 3**, visar en ny underjordisk idrottsanläggning för träning och tävling, helt inrymd under en nyanlagd uppvärmd fotbollsplan med konstgräs.

Anläggningen innehåller tre 8 m höga idrottshallar i vilken det ryms, en tävlingsplan om 23x43 m med 1.000 permanenta åskådarplatser för olika inomhussporter samt två träningshallar för skol- och breddidrott om 23 m x 43 m. Dessutom finns en mindre hall och två motionsrum för danssport mm samt utrymmen för aktiva, åskådare, personal och teknik.

Mot S:t Göransgatan finns för fotbollsplanen en täckt ståplatsläktare för 1.200 åskådare under vilken entréer, ett kafé och en butik finns i gatunivån. Höjdförhållandena medger att det genom en glasad gatufasad är möjligt att se ner och in i anläggningen ända ner till den stora hallen. Kvällstid lyser anläggningen upp gaturummet.

Förprojekteringen har varit underlag för detaljplaneförslaget och har gjorts utifrån idrottsförvaltningens program för idrottsanläggningen. För att hålla nere kostnaderna har två förändringar gjorts utifrån det ursprungliga programmet. Vissa grenar inom gymnastiken m m ryms inte och det går inte att skapa en stor evenemangshall.

Kostnader

En genomförd kostnadsberäkning visar att totalkostnaden för den ovan föreslagna idrottsanläggningen överskrider ramen 270 miljoner kronor med drygt 10 %. Förvaltningarna bedömer dock att med en mer kostnadsmedveten projektering och noggrannare kostnadskalkyler bör idrottsanläggningen kunna rymmas inom ramen för en balanserad projektekonomi, dvs att totalkostnaden inte överskrider 270 miljoner kronor.

Kontoren anser att det bör vara ett absolut krav att projektering och byggande av idrottsanläggningen ryms inom ramen 270 miljoner kronor

exkl moms. Annars kan ytterligare förändringar göras i programmet för anläggningen. Projektet är utformat så att om inte kostnadsramen kan hållas är det fullt möjligt att ta bort exempelvis en av träningshallarna (23x40 m), om inte ytterligare investeringsmedel tillförs, utan att anläggningen i övrigt påverkas i någon högre grad. Om en hall måste tas bort pga fördyringar, så anser kontoren att en av de två kvarvarande idrottshallarna bör ges förutsättningar för publika evenemang.

Budget

I stadens budget för år 2003 och beräkningar för 2004 och 2005 finns medel och ramar för idrottsanläggningen och ersättningsfotbollsplaner hos gatu- och fastighetsnämnden. Förvaltningarna anser dock att Idrottsnämnden bör ha helhetsansvaret (ekonomi och byggande) för idrottsanläggningen. Det är viktigt att nyttjaren av en anläggning hela vägen känner ansvar för program, investering, ekonomi och framtida drift- och underhållskostnader. På motsvarande sätt bör idrottsnämnden ha ansvaret för anläggande av konstgräs på Kristinebergs idrottsplats och Stora Essingens idrottsplats, vilket beräknas kosta ca 10 miljoner kronor.

Detta innebär att i samband med budgetarbete och flerårsprogram bör idrottsnämnden få medel, 280 miljoner kronor, för dessa anläggningar. Gatu- och fastighetsnämndens utgiftsramar bör samtidigt minskas med motsvarande belopp.

Sammantaget innebär detta då beträffande projektet Stadshagens idrottsplats (Stadshagen 1:5):

- att idrottsnämnden har det ekonomiska ansvaret (investeringar, räntor, drift och underhåll) för den i berget nedsprängda idrottsanläggningen med fotbollsplaner på taket och för anläggande av konstgräs på Kristinebergs idrottsplats och på Stora Essingens idrottsplats
- att gatu- och fastighetsnämnden har det ekonomiska ansvaret, (investeringar, räntor, drift och underhåll) för övriga exploateringskostnader såsom evakueringar, marksanering, flyttning av hus och T-baneuppgång, byggande av gator och parker (inkl bollplaner på parkmark) samt för intäkter från fastighetsförsäljningarna.
- att Kungsholmens stadsdelsnämnd har det ekonomiska ansvaret för drift av förskolan, gruppbestäderna och parkmarken.

Delgenomförandebeslut

Det är mycket viktigt att få fart på bostadsbyggandet i Stockholm, där detta projekt kan ge ca 400 nya lägenheter av hög kvalitet. Då projektering och med därtill hörande kostnadsberäkning av idrottsanläggningen hela tiden är förutsättning för detaljplanen och dess nya bostäder, är det angeläget att projektering av anläggningen drivs vidare utan att vänta på att den nya detaljplanen godkänns och vunnit laga kraft. Det innebär givetvis en viss ekonomisk risk för staden. Kontoret anser att denna ekonomiska risk kan

vara motiverad med hänsyn till bostadsförsörjningssituationen. Kontoret föreslår därför att idrottsnämnden beslutar att, under förutsättning av kommunfullmäktiges godkännande, ge idrottsförvaltningen i uppdrag att projektera idrottsanläggningen vidare inom en kostnadsram om 15 miljoner kronor (delgenomförandebeslut).

Sammantaget innebär det att gatu- och fastighetsnämnden och idrottsnämnden hemställer att kommunfullmäktige godkänner projektering av idrottsanläggningen och i budget för år 2003 och flerårsprogrammet ger idrottsnämnden 280 miljoner kronor för projektering och byggande av idrottsanläggningen samt anläggande av konstgräs på Kristinebergs idrottsplats och Stora Essingens idrottsplats. Gatu- och fastighetsnämndens ramar bör minskas med motsvarande belopp.

SLUT