



Handläggare: Monica Almquist
Region Innerstad
Markbyrå
Tel: 508 262 52
monica.almquist@gfk.stockholm.se

2002-10-25

Dnr 00-511-1215:5

Till
Gatu- och fastighetsnämnden

**Detaljplan för kv Snöflingan mm vid Lindhagensplan på
Kungsholmen. Remiss
Markanvisning för bostäder till Skanska norr om
Drottningholmsvägen**

FÖRSLAG TILL BESLUT

1. Gatu- och fastighetsnämnden överlämnar och åberopar kontorets utlåtande till stadsbyggnadsnämnden som svar på **förslag till** ny detaljplan för kv Snöflingan mm vid Lindhagensplan på Kungsholmen.
2. Gatu- och fastighetsnämnden anvisar mark för bostäder **norr om Drottningholmsvägen till Skanska.**
3. Gatu- och fastighetsnämnden ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal med Skanska.

Olle Zetterberg

Göran Gahm

Anders Berglund

SAMMANFATTNING

Stadsbyggnadsnämnden har på remiss översänt ett **förslag till** ny detaljplan för hotell, tjänstelägenheter och bostäder för kv Snöflingan mm vid Lindhagensplan på Kungsholmen. Planförslaget innebär att Drottningholmsvägen kan överdäckas med en esplanad mellan Lindhagensplan och Mariebergsgatan samt att det kan byggas ett hotell med ca 300 rum och ca 200 företagslägenheter söder om esplanaden och tre bostadshus med sammanlagt ca 170 lägenheter norr om

Drottningholmsvägen. En överslagsmässigt kostnadsberäkning har genomförts där det konstateras att detaljplanen bör innehålla bebyggelse på båda sidor om överdäckningen för att tekniskt och ekonomiskt möjliggöra överdäckning av Drottningholmsvägen, under förutsättning att marken säljs.

Skanska har fått markanvisningar för hotell, kontor och företagslägenheter i området. På grund av vikande konjunktur vill Skanska bygga bostäder i stället för kontor. Bullerutredningar har tagits fram, som ligger till grund för föreslagen detaljplan med bostäder norr om Drottningholmsvägen och företagslägenheter där det tidigare var kontor.

Förhandlingar pågår med Skanska om ett exploateringsavtal för genomförandet av hela området. Det kommer att redovisas till nämnden efter årsskiftet. Avsikten är att Skanska ska få köpa mark och bygga bostäder, hotell och företagslägenheter samt utföra entreprenaden med överdäckningen. På grund av att detta projekt är tekniskt och ekonomiskt komplicerat anser kontoret att det inte är rimligt att göra en konventionell upphandling enligt Lagen om offentlig upphandling. För att överdäckningen ska vara möjlig behövs ett avtal med landstinget om ansvar för befintliga tunnelbanekonstruktioner.

Kontoret föreslår att Skanska får en markanvisning för ca 170 lägenheter norr om Drottningholmsvägen upplåtna med bostadsrätt, mot bakgrund av att hela projektet med överdäckning och byggande av hotell, företagslägenheter och bostäder är en helhetslösning.

UTLÅTANDE

Bakgrund

Stadsbyggnadsnämnden har på remiss översänt ett **förslag till** ny detaljplan för hotell, tjänstelägenheter och bostäder för kv Snöflingan mm vid Lindhagensplan på Kungsholmen (**S-Dp 1999-07097-54**). Remissen ska besvaras senast den 22 november 2002.

Gatu- och fastighetsnämnden beslutade den 31 augusti 1999 att beställa en programutredning för området runt triangeln vid Lindhagensplan, Drottningholmsvägen, Västerbron och Rålambshovsleden så att en ny stadsfront bildas. Till grund för beslutet fanns en landskapsanalys för området, en hotellutredning och översiktliga trafikstudier.

Gatu- och fastighetsnämnden beslutade att godkänna förslag till program för området samt gav kontoret i uppdrag att påbörja ett anbudsförfarande.

Den 23 januari 2001 beslutade nämnden om markanvisning av hotell och kontor till Skanska som byggherre, Skandrenting som blivande ägare till hotellet och Marriot som hotelloperatör. Norr om Drottningholmsvägen fick Skanska en markanvisning för företagslägenheter.

Efter att stadsbyggnadsnämnden den 8 juni godkänt redovisning av programsamrådet genomfördes parallella uppdrag för projektet. Den 13 juni 2002 godkände stadsbyggnadsnämnden redovisning av parallella uppdrag och gav stadsbyggnadskontoret i uppdrag att genomföra plansamråd.

Detaljplaneförslag

Planförslaget som illustreras på nedanstående karta innebär för området följande:

Drottningholmsvägen överdäckas med en esplanad mellan Lindhagensplan och Mariebergsgatan. Ett hotell med ca 300 rum och ca 200 företagslägenheter söder om esplanaden och tre bostadshus med sammanlagt ca 170 lägenheter norr om Drottningholmsvägen föreslås byggas.

All parkering inom kvartersmarken anordnas i garage. För bostäderna anordnas 0.7 p-platser per lägenhet. Företagslägenheterna kan försörjas med färre antal p-platser, liknande hotell eller studentbostadsstandard. Hotellet planeras med ca 75 p-platser.

Överdäckningen

Överdäckningen av Drottningholmsvägen utförs som en esplanad med dubbla trädrader i mitten av gatan planterade i en gräsyta. I trädraderna utmed fasaderna planteras träden i planteringsytor med perenner. Överdäckningen är ca 200 m lång.

Sektion genom överdäckningen

Trafik

En trafikprognos finns framtagen för området där även planerad nybebyggelse inom Nordvästra Kungsholmen ingår. Trafiksituationen i området påverkas mest av den planerade utbyggnaden av Nordvästra Kungsholmen. Trafikflödena på Lindhagensgatan kommer då att öka med ca 10.000 fordon/dygn. Överdäckningen medför att en omfördelning av trafik sker mellan Gjörwellsgatan, där trafiken minskar med 6 200 fordon/dygn och Västerbron på delen över Rålambshovsparken, där trafiken ökar med 5 200 fordon/dygn.

Detaljplanen för kv Snöflingan mm innebär en marginell ökning av trafiken i området. Hotell och företagslägenheterna kommer att ha in- och utfart via Rålambshovsleden.

Miljökonsekvenser

Vid Lindhagensplan finns en bensinstation belägen. Som riktvärde för skyddsavstånd till bostäder tillämpas 50 m. Bostäderna och hotellet är placerat med minsta avståndet 50 m från bensinstationens påfyllningsställe.

Bullermätningar har genomförts för den nya bebyggelsen. Genom de u-formade gårdarna för bostäderna kan en tyst sida med 55 dbA erhållas. Hotell och företagslägenheter med hotellstandard klaras bullernivåerna inomhus genom ljudisolerade fönster. Bullernivåerna invid kv Hemmets fasader kan öka med ca 2-3 dbA om inte särskilda åtgärder vidtas.

Miljökvalitetsnormen för luftföroreningar kan innehållas. Solstudier har genomförts för projektet. För det befintliga bostäderna i kv Hemmet är det infallet av den sena kvällssolen, speciellt vinter som kan påverkas av den

planerade bebyggelsen. Sommartid skuggas inte kv Hemmet alls under dagen av den nya bebyggelsen.

Angående natur och grönytor så kommer summan av träd och högkvalitativa tillgängliga gröna ytor inom planområdet beräknas öka efter genomförandet

Ekonomiska konsekvenser

Intäkterna i området kommer från försäljning av mark till hotell, företagslägenheter och bostäder. Kostnaderna består i huvudsak av överdäckningen av Drottningholmsvägen.

En översiktlig kostnadsberäkning har genomförts, där det konstateras att intäkterna från bebyggelsen på båda sidor om den nya esplanaden, täcker kostnaderna för överdäckning av Drottningholmsvägen mm.

Preliminär tidplan

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

Kontorets synpunkter

-detaljplanen

Detaljplaneförslaget har upprättats tillsammans med gatu- och fastighetskontoret. Kontoret tillstyrker planförslaget med undantag av vad som anges nedan.

- Infart till hotellfastigheten skall betecknas som gatumark.
- Hörnavskärning med x- markering bör finnas på företagslägenheterna i hörnet mot Mariebergsgatan och Drottningholmsvägen.

- trafik

Kontoret anser att en rimlig avvägning mellan olika intressen har gjorts med den trafiklösning som detaljplanen föreslår, bl a tas rampen för trafik från Norr Mälarstrand upp till Västerbron bort. Den trafiken kommer nu få åka fram till Lindhagensplan och sedan via det nya däckat till Västerbron.

Genomförande och ekonomi

Då den nya detaljplanen vunnit laga kraft kommer området byggas ut enligt följande.

- överdäckningen av Drottningholmsvägen påbörjas.
- Därefter påbörjas bygget av hotell och företagslägenheter, ca 6 månader efter att överdäckningen startat.
- Ca ett halvår senare påbörjas bostäderna.

Hela projektet beräknas ta ca 2.5 år att genomföra.

Det föreslagna genomförandet förutsätter att Skanska är byggherre till alla tre projekt samt entreprenör för överdäckningen. Skanska kan då göra tidsvinster vid samordning av ledningsomläggningar, grundläggning för

överdäckning och husgrunder mm. Och det är dessutom tekniskt komplicerat att ha fler entreprenörer på plats samtidigt. Skanska har fått markanvisningar för hotell, kontor och företagslägenheter i området. På grund av vikande konjunktur för kontor vill Skanska bygga bostäder i stället för kontor. Bullerutredningar har tagits fram, som ligger till grund för föreslagen detaljplan med bostäder norr om Drottningholmsvägen och företagslägenheter där det tidigare var kontor.

Gatu- och fastighetskontoret har tagit fram ramhandlingar som ligger till grund för kostnadsberäkningar samt utförande.

Förhandlingar pågår med Skanska om ett exploateringsavtal för genomförandet av hela området. Det kommer att redovisas till nämnden efter årsskiftet. Avsikten är att Skanska ska få köpa mark och bygga bostäder, hotell och företagslägenheter samt utföra entreprenaden med överdäckningen. På grund av att detta projekt är tekniskt och ekonomiskt komplicerat anser kontoret att det inte är rimligt att göra en konventionell upphandling enligt Lagen om offentlig upphandling. Innan exploateringsavtalet tas upp till gatu- och fastighetsnämnden vill Skanska redovisa kommande ägare till företagslägenheterna och hotellet.

För att överdäckningen ska vara möjlig behövs ett avtal med landstinget om ansvar för befintliga tunnelbanekonstruktioner såsom stödmurar och betongtunnel. Förhandlingar med SL pågår men har ännu inte avslutats.

Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att gatu- och fastighetsnämnden överlämnar och åberopar kontorets tjänsteutlåtande som remissvar på [detaljplaneförslaget](#).

Markanvisning av bostäder norr om Drottningholmsvägen

I samband med programremiss av detaljplanen för hotell och kontor i triangeln vid Lindhagensplan väcktes tanken om att bygga norr om Drottningholmsvägen bl a för att kunna åstadkomma överdäckningen tekniskt och ekonomiskt. På grund av bullerproblem gjorde kontoret ett förslag om markanvisning till företagslägenheter. Skanska erhöll den markanvisningen på gatu- och fastighetsnämnden den 23 januari 2001.

Inget företag, förutom Skanska, har ansökt om markanvisning för bostäder på denna plats.

Kontoret föreslår att Skanska får en markanvisning för ca 170 lägenheter norr om Drottningholmsvägen upplåtna med bostadsrätt, mot bakgrund av att hela projektet med överdäckning och byggande av hotell, företagslägenheter och bostäder är en helhetslösning. Avsikten är att Skanska ska förvärva marken för 7.000 kr/kvm BTA i prisnivå 1 januari 2003.

Bolaget har under de senaste åren fått 4 markanvisningar om totalt 380 lgh. 165 lgh på stadshagens idrottplats, Kungholmen, 15 lgh i kv Tapetrabatten,

Hässelby gård, 80 lgh på Norra Bantorget, Norrmalm och 120 företagslägenheter norr om Drottningholmsvägen, Kungsholmen.

Förslag till markanvisningsavtal

Kontoret föreslår att gatu- och fastighetsnämnden ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal med Skanska.

SLUT

Σ

Kv Hemmet

Kv Snöfrid

Kv Gångaren