

Utlåtande 2008:206 RI (Dnr 302-2500/2008)

Överenskommelse om exploatering för bostadsändamål i området Brovakten vid kvarteret Glädjen i Stadshagen med KB Myran nr 316, Wallenstam AB
Genomförandebeslut

Kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige besluta följande

Exploateringsnämnden får i uppdrag att genomföra exploateringen i området Brovakten vid kvarteret Glädjen i stadsdelen Stadshagen, omfattande investeringsutgifter om 75,0 miljoner kronor. Investeringsutgifterna får inrymmas i nämndens befintliga investeringsram de kommande åren.

Föredragande borgarrådet Sten Nordin anför följande.

Ärendet

I området Brovakten i stadsdelen Stadshagen som tillhör stadsutvecklingsområdet Lindhagen på nordvästra Kungsholmen planeras exploatering för totalt 270 lägenheter upplåtna med hyresrätter på stadens mark. Förslaget till detaljplan innebär att två bostadskvarter byggs på vardera sidan Essingeleden och under leden mellan bostadshusen anläggs en park. Stadens mark upplåts med tomträtt, vilket regleras i exploateringsavtal mellan staden och byggherren. Såväl den ekonomiska som den tekniska risken för staden bedöms vara låg, då byggherren ansvarar för att ställa i ordning kvartersmarken och bygga bostäderna. Byggstart planeras till andra kvartalet 2009 och med en första inflyttning första kvartalet år 2011. I löpande priser beräknas utgifterna för investeringar till 75,0 miljoner kronor, främst grundläggningsbidrag till byggherren

och anläggande av park. Löpande intäkter, tomträttsavgälder, beräknas till 44,0 miljoner kronor. Nuvärdet av utgifter och inkomster är positivt, 72,0 miljoner kronor och motsvarar 275,0 tusen kronor per ekvivalent lägenhet.

Exploateringsnämnden har för sin del beslutat att godkänna genomförandet av exploateringen samt att träffa överenskommelse om exploatering med byggherren, KB Myran nr 316. Exploateringsnämnden föreslår att kommunfullmäktige godkänner genomförandet och ger nämnden, genom exploateringskontoret, i uppdrag att genomföra projektet.

Beredning

Ärendet har remitterats till stadsledningskontoret.

Stadsledningskontoret anser att den föreslagna exploateringen med 270 nya lägenheter ger staden ett välkommet tillskott av hyresrätter. Projektets goda lönsamhet, höga exploateringsgrad och låga risk är positivt för staden. Investeringsutgifterna får inrymmas i exploateringsnämndens befintliga investeringsram för de kommande åren.

Mina synpunkter

Lindhagen är ett av de mest centralt belägna stadsutvecklingsområdena i staden. Genom detta projekt ges nordvästra Kungsholmen ett välkommet tillskott av hyresrätter i attraktivt läge mot Solna och Karlberg samtidigt som infarten till Stockholm norrifrån accentueras. Jag har det största förtroende för att innovativa tekniska lösningar och gemensam strävan från både staden och byggherren kommer att göra att vi framgångsrikt kan övervinna de utmaningar som närheten till Essingeleden medför.

I likhet med exploateringsnämnden vill jag dock betona vikten av att det tänkta parkområdet mellan de båda bostadshusen, under och intill Essingeleden, utformas med trygghetsaspekten i fokus. God belysning och andra trygghetsskapande åtgärder i gestaltningen av parkområdet är väsentliga för att undvika en otrivsamt och otrygg miljö.

Bilaga

Reservationer m.m.

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

Reservation anfördes av borgarrådet *Roger Mogert* (s) enligt följande.

Jag föreslår kommunstyrelsen föreslå kommunfullmäktige besluta följande.

1. Godkänna ärendet
2. Uppdra åt Exploateringsnämnden att öka andelen markanvisningar för hyresrättsproduktion.
3. Uppdra åt Exploateringsnämnden att markanvisa attraktiva lägen för hyresrättsproduktion.
4. Uppdra åt Exploateringsnämnden att ta fram en ny markanvisningspolicy enligt nedanstående.
5. Därutöver anför följande.

Projektet tillför Stockholm välbehövliga lägenheter. Det finns dock en oroande utveckling som innebär att antalet bostäder som byggs för långsiktig förvaltning sjunker, samtidigt som de som väl byggs ofta får tjäna som bullerdämpare för nya bostadsrätts-hus eller får komplicerade lägen. Vi anser att de byggherrar som bygger för långsiktig förvaltning, och som därmed uppvisar ett långsiktigt engagemang för att utveckla staden, bör behandlas bättre och bör erhålla fler och attraktivare lägen så att de i större utveckling kan medverka till att utveckla vår stad.

En markanvisningspolicy bör också innehålla kvalitativa ställningstaganden som utvecklar Stockholm som livsmiljö. Det sker bäst genom att ställa grundläggande miljökrav och krav på rimliga boendekostnader vid marktilldelning. Det sker också genom att beakta segregerande strukturer redan vid marktilldelning.

Reservation anfördes av borgarrådet *Yvonne Ruwaida* (mp) enligt följande.

Jag föreslår kommunstyrelsen föreslå kommunfullmäktige besluta att

1. förslaget godkänns i huvudsak
2. staden får i uppdrag att ta upp frågan om partikelbegränsningar på Essingeleden med Vägverket
3. därutöver anför följande:

Positivt är att fler bostäder kan skapas i området, men det är inte acceptabelt att boendemiljöer har en luftkvalitet som är så dålig som påvisas i detta fall. Samtal måste upptas med Vägverket om vilka åtgärder som kan vidtas för att minska utsläppen från Essingeleden, antingen vid källan eller genom beläggning och inbyggnationer av vägen, t ex en glasinslutning. Genom att införa trängselavgifter på Essingeleden och andra åtgärder som minskar trafiken där kan luftkvaliteten också förbättras.

Mycket resurser bör läggas på att utforma parken i området väl samt att skapa den trevliga strandpromenaden med naturstränder som visas i illustrationerna. Den tilltänka parken under Essingeleden bör ha en underhållsplan då risken är stor att den annars förfaller.

Kungsholmen har ett fantastiskt nätverk, stråk av parker skapade genom Lindhagens, Glemmes och Bloms försorg. Intrång i naturmark bör undvikas och parknätet stärkas på nordvästra Kungsholmen för att skapa goda livsmiljöer för de många människorna som kommer att leva där.

Barn- och ungdomsperspektivet bör tas in tidigt i planeringen. Likaså bör man planera för klimatsmart bebyggelse genom att använda byggmaterial och metoder som minimerar energianvändning och annan miljöpåverkan. Bilsnål planering och incitament bör skapas för de boende och för företag som hyr lokaler i husen att agera miljövänligt, t.ex. individuell mätning och debitering av värme och varmvatten.

Vindstudier bör också genomföras för att se till att lokalklimatet kring de höga byggnaderna blir bra.

Särskilt uttalande gjordes av borgarrådet *Ann-Margarethe Livh* (v) enligt följande.

Det behövs bostäder i Stockholm både nu och i framtiden. För att värna de få grönområden som ännu finns kvar i stadens närhet är det viktigt att bygga staden inåt och använda redan hårdgjord mark. Vänsterpartiet är positivt till stadsutvecklingsområdet Hornsberg där det i likhet med Hammarby sjöstad är gammal industrimark som tas i anspråk. Industrimark innebär dock omfattande marksanering vilket är dyrt och tar tid. För att få ekonomi i projekten blir exploateringstalen höga, det byggs tätt och högt med små gårdar och lite solljus. Det är populärt att bo i innerstaden och många väljer att stanna även sedan de fått barn. Stadsmiljöerna som byggs lämpar sig dock inte särskilt väl för barn. De höga husen skymmer solen, gårdarna är ofta små och utan ljus eller grönska. De planerade parkerna är inte klara ännu och de få förskolor som byggs har ibland ingen egen gård för barnen att leka på.

Den täta staden där allt finns i närheten och det finns bra underlag för kollektivtrafik är ur miljösynpunkt att föredra framför utglesade städer med villaområden och trafikleder för att knyta ihop de olika delarna. Men det måste gå att bygga tät stad med bra boendemiljö. De två planerade husen på varsin sida av Essingeleden skulle kunna bli riktigt dåliga boendemiljöer med buller, avgaser och en otrygg miljö. Det finns som påpekas i ärendet stora risker för explosioner eftersom Essingeleden är tillåtet för farligt gods. På andra ställen i staden rivs byggnader som ligger för nära vägen just på grund av olycksrisken.

Det är positivt att de planerade bostäderna ska bli hyresrätter, det börjar bli riktigt ont om hyresrätter i Stockholms innerstad på grund av den omfattande ombildningen. En politisk majoritet som värnar olika boendeformer har ett stort arbete framför sig att bygga tillräckligt många hyresrätter så att de återigen blir en boendeform som är möjlig även i innerstaden. Däremot är det oerhört negativt att det är hyresrätter som placeras på mark utsatt för buller, avgaser och risker för olyckor, bostadsrätterna planeras däremot tryggt bakom det bullerskydd som hyreslägenheterna utgör. Blandande boendeformer måste även innebära blandade miljöer, inte dåliga miljöer för hyresrätter och bra miljöer för bostadsrätter.

Kommunstyrelsen delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår kommunfullmäktige besluta följande

Exploateringsnämnden får i uppdrag att genomföra exploateringen i området Brovakten vid kvarteret Glädjen i stadsdelen Stadshagen, omfattande investeringsutgifter om 75,0 miljoner kronor. Investeringsutgifterna får inrymmas i nämndens befintliga investeringsram de kommande åren.

Stockholm den 3 december 2008

På kommunstyrelsens vägnar:
STEN NORDIN

Anette Otteborn

Reservation anfördes av *Roger Mogert, Teres Lindberg och Malte Sigemalm* (alla s) med hänvisning till reservationen av (s) i borgarrådsberedningen.

Reservation anfördes av *Emilia Hagberg och Stefan Nilsson* (båda mp) med hänvisning till reservationen av (mp) i borgarrådsberedningen.

Särskilt uttalande gjordes av *Inger Stark* (v) med hänvisning till det särskilda uttalandet av (v) i borgarrådsberedningen.

ÄRENDET

I området Brovakten i stadsdelen Stadshagen som tillhör stadsutvecklingsområdet Lindhagen på nordvästra Kungsholmen planeras exploatering för totalt 270 lägenheter upplåtna med hyresrätter på stadens mark. Förslaget till detaljplan innebär att två bostadskvarter byggs på vardera sidan Essingeleden och under leden mellan bostadshusen anläggs en park. Stadens mark upplåts med tomträtt, vilket regleras i exploateringsavtal mellan staden och byggherren.

I exploateringsavtalet mellan staden och byggherren regleras att byggherren bygger 270 lägenheter med hyresrätt samt en parkeringsanläggning under jord, bildar gemensamhetsanläggning för infart samt anlägger bergvärme. Staden ansvarar för att anlägga park, flytta och anlägga elnätsstation samt att ställa i ordning intilliggande gator. I övrigt innehåller avtalet sedvanliga avtalsvillkor såsom fastighetsbildning och genomförande av exploateringen. Byggstart planeras till andra kvartalet 2009 med en första inflyttning första kvartalet år 2011.

Stadsbyggnadsnämndens förslag till detaljplan, som förväntas beslutas i stadsbyggnadsnämnden den 11 december 2008, innebär två bostadskvarter på ömse sidor om Essingeleden med cirka 35 meters avstånd. Närmast Essingeleden föreslås hus som är 20 våningar respektive åtta våningar höga som bildar skyddande skärmar mot trafikleden. Totalt beräknas 270 lägenheter inrymmas i området, vilket innebär en hög exploateringsgrad. Mellan bostadskvarteren, under leden, anläggs en park med ett garage under jord.

Bostadshusens närhet till Essingeleden ställer extra stora krav på att klara trafikbuller, luftkvalitet och andra risker förknippade med närheten till Essingeleden. Länsstyrelsen har varit betänksam till projektets genomförbarhet beroende på risken med närheten till Essingeleden, men har beslutat att lämna den utställda detaljplanen för området Brovakten utan åtgärd. En miljökonsekvensbeskrivning har tagits fram i samband med detaljplanearbetet för att säkerställa att stadens och Länsstyrelsens mål för buller och luftkvalitet kan uppfyllas.

Såväl den ekonomiska som tekniska risken för staden bedöms vara låg, då byggherren ansvarar för att ställa i ordning kvartersmarken och bygga bostäderna. I löpande priser beräknas utgifterna för investeringar till 75,0 miljoner kronor, varav 1,5 miljoner kronor är utgifter nedlagda före år 2008. Utgifterna består dels av ett grundläggningsbidrag till byggherren om 32,0 miljoner kronor för merkostnader till följd av de extra åtgärder som måste vidtas i bostadshusen på grund av närheten till Essingeleden. Bidraget är ett fast belopp och påverkas därför inte av byggherrens eventuellt ökade kostnader. Resterande

utgifter är anläggande av park, flytt och anläggande av elnätsstation samt ställa i ordning intilliggande gator. Löpande intäkter, tomträttsavgälder, beräknas till 44,0 miljoner kronor innebärande 200 kr per kvm BTA. Nuvärdet av utgifter och inkomster är positivt, 72,0 miljoner kronor och motsvarar 275,0 tusen kronor per ekvivalent lägenhet. Den ekonomiska risken för staden bedöms vara låg, då byggherren ansvarar för att ställa i ordning kvartersmarken och bygga bostäderna. Investeringsutgifterna inryms i nämndens investeringsram för de kommande åren.

Exploateringsnämnden

Exploateringsnämnden beslutade vid sitt sammanträde den 9 oktober 2008 följande.

1. Exploateringsnämnden godkänner för sin del genomförandet av exploatering inom Brovakten, område vid kv Glädjen, omfattande investeringsutgifter om 75 mnkr samt föreslår att kommunfullmäktige godkänner genomförandet och ger exploateringsnämnden, genom exploateringskontoret, i uppdrag att genomföra projektet.
2. Nämnden ger kontoret i uppdrag att träffa överenskommelse om exploatering mellan exploateringsnämnden och KB Myran nr 316 (Wallenstam AB) avseende Brovakten, område vid kv Glädjen, enligt vad som anges i kontorets utlåtande.

Reservation anfördes av vice ordföranden Mirja Räihä Järvinen m.fl. (s), *bilaga*.

Reservation anfördes av ledamoten Emilia Hagberg (mp), *bilaga*.

Reservation anfördes av ledamoten Ann-Margarethe Livh (v), *bilaga*.

Särskilt uttalande gjordes av ordföranden Petter Lindfors m.fl. (m) samt ledamoten Gulan Avci (fp), *bilaga*.

Ersättaryttrande gjordes av ersättaren Christer Mellstrand (c), *bilaga*.

Ersättaryttrande gjordes av ersättaren Torkel Tigerschiöld (mp), *bilaga*.

Ersättningsyttrande gjordes av ersättaren Lotten von Hofsten (v), *bilaga*.

Exploateringskontorets tjänsteutlåtande daterat den 23 september 2008 har i huvudsak följande lydelse.

Bakgrund

Allmänt

Området Brovakten är beläget mellan Franzéngatan och Hornsbergs Strand invid Essingeleden inom stadsutvecklingsområdet Lindhagen på nordvästra Kungsholmen.

För området gäller en detaljplan som anger parkändamål. Området används idag som upplag och etableringsyta för bostadsområdet Hornsbergs Strand (kv Kojan). Tidigare fanns här ett mindre grönområde med uppvuxna lövträd samt en gångförbindelse mellan Hornsbergs strand och Franzéngatan. Delar av området har använts som upplag av Stockholm Entreprenad. All mark inom planområdet ägs av Stockholm stad.



Bild 1 Stadsbyggnadskontorets översiktskarta över Lindhagen, nordvästra Kungsholmen

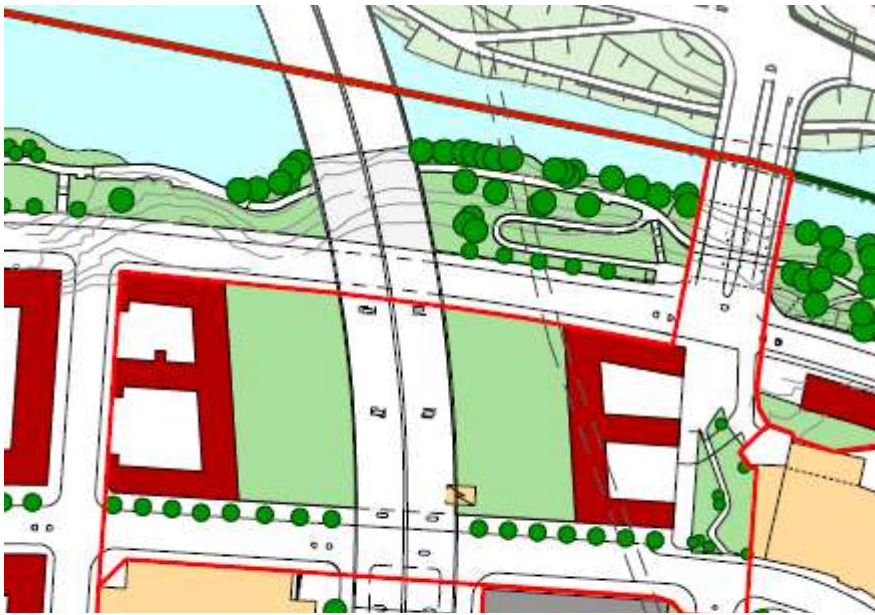


Bild 2 Brovakten, Utsnitt ur stadsbyggnadskontorets översiktskarta över Lindhagen, nordvästra Kungsholmen

Detaljplan

Brovakten ingår i stadsbyggnadskontorets program för nordvästra Kungsholmen som beslutades av stadsbyggnadsnämnden i januari 2002. I programmet föreslås planområdet bebyggas med bostäder och med kontor närmast Essingeleden.

Efter önskemål om att pröva hela planområdet för bostäder har en detaljplan tagits fram för detta ändamål. Detaljplanens syfte är att fullfölja nordvästra Kungsholmens nya front mot Karlbergskanalen och Ulvsundasjön med två högre byggnader som portmotiv genom att överföra gatumark och parkmark till kvartersmark för bostäder.

Planförslaget innebär att två bostadskvarter byggs på vardera sida om Essingeleden. Mellan bostadskvarteren, under leden, anläggs en park. Parken kommer delvis att bli underbyggd med ett underjordiskt garage som tjänar det ena bostadshuset.

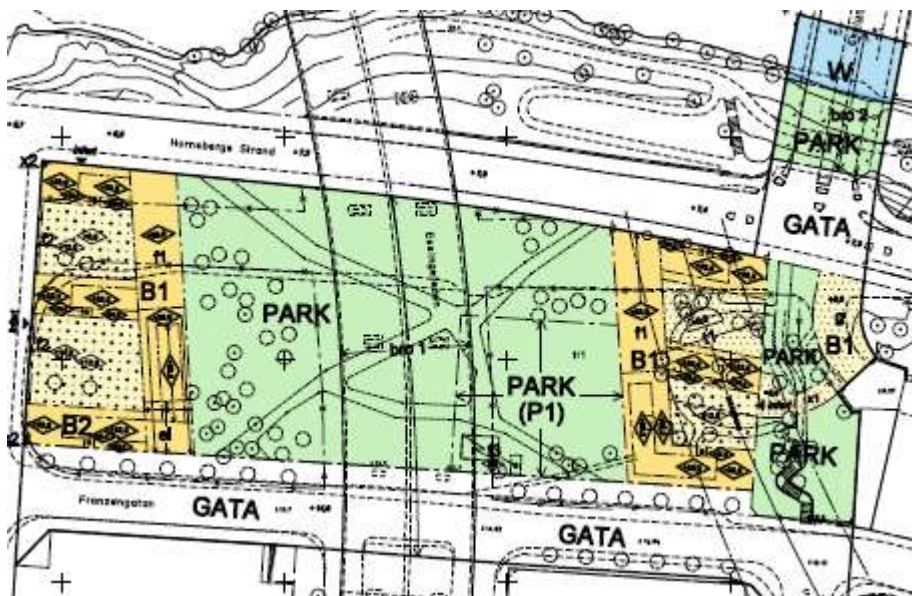


Bild 3 Detaljplanekarta

De två bostadskvarteren ligger på ca 35 meters avstånd från Essingeleden. Närmast Essingeleden föreslås hus som är till hälften 20 våningar höga och till hälften åtta våningar höga. Dessa hus bildar skyddande skärmar mot trafikleden. Bakom respektive skärmhus föreslås sjuvåningshus i tre skänklar, som i höjd ansluter till omgivande bebyggelse. Totalt beräknas ca 270 lägenheter inrymmas.



Bild 4 Brovakten, Stadsbyggnadskontorets modell över Lindhagen, nordvästra Kungsholmen. Arkitekt Wingårdhs och medarbetare AB

Detaljplanen har varit utställd och förväntas föreläggas stadsbyggnadsnämnden för godkännande efter sommaren 2008, varefter beslut i kommunfullmäktige kan ske under hösten 2008.

Projektet

Närheten till Essingeleden

De två bostadshusens läge i närheten av Essingeleden har ställt extra stora krav under detaljplaneprocessen på att belysa frågor såsom trafikbuller, luftkvalitet och risker. Essingeleden utgör riksintresse för kommunikationer och projektet får på intet sätt innebära att användningen av leden försvåras. Både länsstyrelsen och Vägverket har varit tveksamma till projektet och speciellt risksituationen har därför utretts mycket grundligt.

Utifrån gjorda utredningar har de två bostadshusen dimensionerats för att klara de högt ställda kraven. Husens stomme ska vara rasdämpande för att klara en explosion på Essingeleden. För lägenheterna som vetter mot leden kommer en inbyggd loftgång att skydda mot risksituationer och buller. Brandförstärkning av fasad och fönster mot leden kommer att göras tillsammans med andra brandskyddande åtgärder inomhus. Ett särskilt ventilationssystem ska installeras för att säkra luftkvaliteten i bostäderna.

Projektets miljökonsekvenser redovisas ytterligare under avsnitt Övriga konsekvenser av projektet, miljö.

Tunnelbana

Inom planområdet är tunnelbanans blå linje belägen. Det östra huset kommer att grundläggas inom delar av det område som omfattas av SL:s nyttjanderätt för tunnelbaneanläggningen och kan påverka tunnelbanans skyddszon. Ett avtal kommer därför att träffas mellan byggherren och SL som reglerar åtaganden gällande SL:s krav på utförande samt kostnader som kan uppkomma för SL m.fl.

Det östra huset kommer att isoleras mot vibrationer och stomljud från tunnelbanan.

Underjordiskt garage

På grund av tunnelbanans läge är det inte möjligt att förlägga parkering i garage under det östra huset. En underjordisk parkeringsanläggning kommer därför att anläggas under den planerade parken. Byggherren ansvarar för att anläggningen klarar de krav som ställs för anläggande av park ovan garaget.

Enligt detaljplanen kommer parkeringsanläggningen att placeras mycket nära Essingeledens bropelare. Detta ställer extra stora krav på sprängning och schaktning vid anläggandet av garaget. Vägverket kan även komma att ställa krav som begränsar garagets utbredning.

Elnästation

Inom planområdet är en elnätsstation belägen på den mark som föreslås för underjordiskt garage. Elnästationen har central betydelse för elförsörjningen av fastigheterna inom angränsande kvarter.

Avsikten är att elnätsstationen flyttas till det västra bostadshusets garage. Byggherren ska upplåta utrymmet för elnätsstationen i garagets nedre plan utan ersättning till Fortum. Staden ansvarar för och bekostar flytt och anläggande av ny elnätsstation.

Parken

Mellan de båda bostadshusen planerar exploateringskontoret att anlägga en park.

På grund av läget under och intill Essingeleden får parken inte utformas så att den uppmuntrar till längre vistelse. Parkens viktigaste uppgift blir därför att fungera som en förbindelselänk mellan Franzégatan och den strandpark som anläggs längs med Hornsbergs strand. Parken sluttar kraftigt ned mot Hornsbergs strand och kommer att innehålla ett flertal olika gångförbindelser, varav ett stråk är tillgänglighetsanpassat. Parken skall vara välbelyst för att skapa trygghet.

Parken utformas som en facettmönstrad terrasspark, med olika fält av grus och vegetation som flätas samman till en helhet. Parken har en låg skötselintensitet med torktålig vegetation, som består av marktäckare, buskar och träd.

Överenskommelse om exploatering

Gatu- och fastighetsnämnden beslutade 2005-02-15 att anvisa marken inom området till Wallenstam Bostad AB. Ett förslag till exploateringsavtal har därefter upprättats mellan staden och byggherren KB Myran nr 316, dotterbolag till Wallenstam AB.

Exploateringsavtalet innebär att marken för bostäder upplåts till byggherren med tomträtt. Byggherren ska inom området uppföra bostadsbebyggelse innehållande ca 270

lägenheter. Bostäderna ska upplåtas med hyresrätt.

Tomträttsupplåtelse och grundläggningsbidrag

Tomträttsavgälden baseras på de av kommunfullmäktige beslutade riktlinjerna för tomträttsavgälder, vilket i detta fall innebär en avgäldsnivå om 200 kr/kvm BTA.

Som ovan redovisats (Projektet, närheten till Essingeleden) har extra stora krav ställts på bostadshusens utformning och dimensionering på grund av dess närhet till Essingeleden. De extra åtgärder som byggherren tvingas vidta innebär exceptionella merkostnader för byggherren. Exploateringskontoret har därför ansett det motiverat att byggherren erhåller ett bidrag som kompensation för del av merkostnaden. Grundläggningsbidraget till byggherren uppgår till 32 miljoner kronor. Bidraget utgör ett fast belopp och är därmed inte indexreglerat och påverkas inte av byggherrens eventuellt ökade kostnader. Bidraget kvittas mot tomträttsavgälden under de första sju åren, enligt följande:

Period	Årsavgäld
år 1 -6	0 kronor
år 7	2 600 000 kronor
år 8-10	4 900 000 kronor (full avgäld)

Överenskommelsen om nedsättning av avgälden är endast giltig under förutsättning att bostäderna är upplåtna med hyresrätt under hela avgäldsperioden. Skulle byggherren under någon del av avgäldsperioden upplåta lägenheterna med bostadsrätt skall full avgäld för hela avgäldsperioden erläggas.

Övriga avtalsvillkor

Enligt exploateringsavtalet förbinder sig byggherren att följa de krav SL och Vägverket ställer på grund av närheten till deras respektive anläggningar. Avtal ska tecknas med SL samt med Vägverket om de så begär.

Exploateringsavtalet reglerar vidare ansvar för underjordiskt garage, flytt av elnätsstation, bildande av gemensamhetsanläggning för infart och anläggande av bergvärme. I övrigt innehåller avtalet sedvanliga avtalsvillkor så som fastighetsbildning och genomförande av exploateringen.

Beslut

2001-11-26: GFN anvisar mark för kontorsändamål norr om fastigheten Lustgården 10 till NCC Fastigheter AB.

2002-01-17: SBN beslutar att i huvudsak godkänna stadsbyggnadskontorets förslag för stadsutvecklingsområdet Nordvästra Kungsholmen.

2005-02-15: GFN anvisar mark för bostadsändamål inom del av fastigheten Stadshagen 1:1 (Brovakten) till Wallenstam Bostad AB. Inriktningsbeslut.

2005-10-13: SBN beslutar att planarbete ska påbörjas för Brovaktenområdet invid Essingeleden i stadsdelen Stadshagen.

2006-11-16: MN yttrar sig över förslag på detaljplan inom Brovakten.

2007-05-10: SBN godkänner redovisning av plansamrådet och uppdrar åt stadsbyggnadskontoret att ställa ut planförslaget med tillägget att möjligheten att utöka antalet våningar i de två högre husen skall beaktas i det fortsatta planarbetet.

Detaljplanen beräknas att föreläggas stadsbyggnadsnämnden för godkännande under hösten 2008. Därefter kan detaljplanen tillsammans med detta ärende presenteras för kommunfullmäktige i slutet av 2008 eller början av 2009.

Genomförande och tidplan

Genomförandet av projektet måste ske i nära samverkan med övriga projekt inom närområdet. Under byggtiden kommer många projekt vara igång samtidigt, varför extra stora krav ställs på samordning.

Området planeras att byggas ut i följande ordning:

- Evakuering av området
- Byggstart västra huset
- Byggstart östra huset
- Iordningställande av Franzéngatan
- Anläggande av park
- Första inflyttning

Byggherren ansvarar för iordningställande av kvartersmarken och uppförande av den planerade bostadsbebyggelsen. Staden ansvarar för att anlägga parken och iordningställa intilliggande gator.

Följande tidplan bedöms gälla för projektet:

Antagen och laga kraft vunnen detaljplan	kv 1 2009
Byggstart	kv 2 2009
Första inflyttning	kv 1 2011

Risker och osäkerhetsfaktorer

Byggherren har mycket svårt att få ekonomi i projektet. På grund utav de extra krav som ställs på bostadshusens utformning och dimensionering har byggherren tvingats vidta åtgärder som innebär exceptionella merkostnader. Bostäderna upplåts med hyresrätt, vilket försvårar ekonomin ytterligare.

För stadens del bedöms inga ekonomiska osäkerheter föreligga, annat än att investeringsutgifterna och intäkterna kan förskjutas i tiden.

Ekonomi

Ekonomiska konsekvenser för staden

Kontoret redovisar här de ekonomiska förutsättningarna för projektet enligt nuvärdesmetoden och vilka budgetkonsekvenser projektet medför.

Resultat av investeringsanalys enligt nuvärdesmetoden

Investeringsanalysen enligt nuvärdesmetoden tar hänsyn till kommande investeringar fr.o.m. beslutstillfället i löpande priser och beaktar de ekonomiska konsekvenserna både för investeringar, driftkostnader och intäkter.

Investeringsanalysen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar ett positivt nettovärde om 72 mnkr motsvarande 275 000 kr/ekvivalent lägenhet.

Marken kommer att upplåtas med tomträtt. Exploateringsgraden uppgår till 6,13, vilket är mycket högt.

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till ca 75 mnkr, varav 1,5 mnkr är utgifter före år 2008, dvs. redan nedlagda utgifter. Utgifterna avser främst grundläggningsbidrag till byggherren och anläggande av park. Stadens utgifter avser även flytt av elnätstation, servisavgifter för vatten och avlopp samt anläggande av gata.

Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 242 000 kr i fast prisnivå. Detta nyckeltal visar projektets nettoutgifter inkl. redan nedlagda utgifter.

All ekonomisk risk avseende byggherrens del av projekteringen står byggherren för. Även staden har risk för förgävesprojektering.

Budgetkonsekvenser

Investeringsbudget och försäljningsinkomster

Investeringsutgifterna för projektet beräknas till ca 75 mnkr i löpande prisnivå. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

Budgetkonsekvenser	Ack						
Investering	t.o.m.						
Mnkr	2007	2008	2009	2010	2011	Senare	Totalt
Utgifter inkl. förvärv (-)	-1,4	-1,3	-15,1	-15,9	-15,9	-22,9	-72,5
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Nettoutgift (-) /-inkomst	-1,4	-1,3	-15,1	-15,9	-15,9	-22,9	-72,5
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

Stadens utgifter för exploatering finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget för år 2008 till 2015 och behov av medel ska beaktas i nämndens kommande budgetarbete.

Driftbudget

Projektet bedöms påverka stadens och nämndens resultat enligt nedanstående tabell.

Budgetkonsekvenser							
Drift							
Mnkr	2008	2009	2010	2011	2012	Senare	Kommentar
Resultatpåverkan ExplN							
Löpande intäkter/kostnader*	0,0	4,9	4,9	4,9	4,9	max 4,9	
Internränta	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -3	
Avskrivningar	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -0,7	år 2014
Reavinst/förluster	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	totalt 0
Summa resultatpåverkan nämnd	0,0	4,9	4,9	4,9	4,9		
Resultatpåverkan TRN+SDN							
	0,0	0,0	0,0	-0,2	-0,2	mellan -0,2 och -0,3	
Driftskostnader TRN+SDN	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0	
Underhållskostnader trafiknämnden	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0		
Summa resultatpåverkan TRN+SDN	0,0	0,0	0,0	-0,2	-0,2		

* Den rabatterande tomträttsavgälden är redovisad som en investeringsutgift (grundläggningsbidrag) och belastar inte driftbudgeten.

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom stadsdelsnämndens ansvarsområden beräknas efter genomförandet uppgå till ca 0,2 mnkr årligen, enligt en upprättad schablonkalkyl. Trafiknämnden belastas inte av ökade drift- och underhållskostnader.

Kapitalkostnaderna för exploateringsnämnden beräknas uppgå till knappt 4 mnkr det första året och minskar därefter något genom avskrivningar. Intäkterna för tomträttsavgälder beräknas till ca 4,9 mnkr per år.

Ekonomiska osäkerheter

Projektets investeringsutgifter är förhållandevis små i förhållande till de intäkter som projektet genererar. Även mycket procentuellt stora förändringar på utgiftssidan påverkar nuvärdet marginellt. Projektets ekonomiska osäkerhet är därmed låg.

Slutsats-ekonomi

Projektets totala ekonomi är god. Då den mesta infrastrukturen redan är utbyggd kring pro-

jektet är investeringsutgifterna förhållandevis låga. De största utgiftsposterna är grundläggningsbidrag samt kostnader för anläggande av park.

Projektet ingår i stadsutvecklingsområdet Lindhagen och projektets överskott bidrar till att ekonomin för stadsutvecklingsområdet är balanserad.

Övriga konsekvenser av projektet

-Miljö

Detaljplanen kan innebära betydande miljöpåverkan i Miljöbalkens mening på grund av att detaljplanen medger byggnation av bostäder närmare Essingeleden än vad som tidigare prövats. En miljökonsekvensbeskrivning har därför tagits fram. Utredningar beträffande luftkvalitet, trafikbuller och olycksrisker har varit utgångspunkt för planens utformning och medfört att förslaget bearbetats under planprocessen för att minska negativa konsekvenser och risker för boende.

Trafikbuller

Detaljplaneområdet påverkas av buller från trafiken på Essingeleden och närliggande gator. Bullernivåerna är höga, men staden bedömer att avstegsfall B, enligt stadens och länsstyrelsens utarbetade kvalitetsmål för buller, kan uppfyllas. Detta innebär följande:

Inomhusriktnivåerna för buller, högst 30 dB(A) ekvivalent ljudnivå och 45 dB(A) maximal ljudnivå nattetid, klaras genom ljudisolerade fasader och fönster.

Utomhusriktnivåerna klaras för samtliga lägenheter, genom omsorgsfull planering av lägenheter och ljuddämpning av balkonger. Samtliga lägenheter har tillgång till en tyst sida om högst 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå.

Bostadsgårdarna, balkongerna och parkerna uppfyller kraven på bullernivå under 55 dB(A) ekvivalentnivå genom dess placering och utformning.

Lufikvalitet

Trafiken på Essingeleden bidrar till att luftföroreningar påverkar området. Det östra bostads- huset ligger i ogynnsam vindriktning vilket gör att miljökvalitetsnormen för partiklar, PM 10, överskrids vid fasaden från Essingeleden och uppåt. Miljökvalitetsnormen kan dock uppfyllas genom att tekniska åtgärder vidtas i byggnaden.

Risk

Essingeleden är en primär transportled för farligt gods, vilket gör att risknivåerna utmed leden är hög. Av detta skäl har byggnadernas utformning och tekniska system specialanpassats för att minimera risken för de boende.

Husen är projekterade för att förhindra fortskridande ras. För lägenheterna som vetter mot leden kommer en inbyggd loftgång fungera som en barriär och skydda mot en eventuell olycka. Inga lägenheter har fönster som vetter direkt mot leden. Byggnadernas fasader har tät konstruktion för att begränsa konsekvenserna av en eventuell explosion på leden. Ventilationssystemet utförs med möjlighet till central avstängning med friskluftintag bort från Essingeleden för att begränsa spridning av gaser in i byggnaden.

Länsstyrelsen har under hela detaljplaneprocessen varit tveksam till projektet. Särskilt

risksituationen har gjort länsstyrelsen betänksam till projektets genomförbarhet. Länsstyrelsen har dock beslutat att lämna den utställda detaljplanen för Brovakten utan åtgärd. Länsstyrelsen förutsätter därvid att det i detaljplanens antagandehandlingar införs följande planbestämmelse: "Byggnadernas stommar ska utföras för att förhindra fortskridande ras vid en explosion motsvarande två ton massexplosiva ämnen".

-Kompensation för ianspråktagen grönyta

Detaljplaneförslaget innebär att den befintliga trädvegetationen försvinner. I samband med anläggandet av den nya parken mellan bostadshusen, under Essingeledens bro, kommer nya träd att planteras och vegetationsytor kommer att tillskapas.

Sammantaget bedömer kontoret att kravet på kompensation för ianspråktagen grönyta är väl uppfyllt.

-Tillgänglighet

Handikapparkering finns i de två garagen där hissar förbinder garagen med bostadsplanen. Besöksparkering för handikappade finns på omgivande gator. Stadens tillgänglighetskrav gäller.

Den nya parken kommer att innehålla ett flertal olika gångförbindelser, varav ett stråk är tillgänglighetsanpassat.

-Måluppfyllelse

Projektet stämmer med stadens mål att utveckla Stockholm och planera för en långsiktig bostadsförsörjning.

En utbyggnad av området innebär att en viktig del av utvecklingsplanerna för Lindhagenområdet fullföljs.

-Näringsliv och jobb i regionen

Kontoret bedömer att projektet har en positiv påverkan på näringslivet i regionen, dels genom att arbetstillfällen kommer att skapas under utbyggnadstiden, dels genom att möjliggöra ytterligare inflyttning av arbetskraft i regionen.

-Påverkan på barn

Lindhagenområdet planeras att bli en stadsdel med tät innerstadsstruktur. Som kompensation för den täta strukturen med de relativt små bostadsgårdarna som hittills planerats och delvis börjat byggas, kommer parker att anläggas och upprustas. Parkerna kommer att bli mötesplatser där barn och vuxna träffas för lek, nöje och avkoppling.

Den park som anläggs mellan bostadshusen kommer inte vara en lämplig park för barn att vistas på, med dess läge under och intill Essingeleden. Däremot är avståndet inte långt till Nelly Sachs park, där en större lekplats planeras. Även den nya stadsdelsparken, Kristinebergs strandpark, finns inom gångavstånd.

Stadsdelsförvaltningen har uppgett att behovet av förskolor tillgodoses inom ramen för andra byggprojekt inom Lindhagen.

-Samråd och information till andra förvaltningar

Stadsdelsförvaltningen

Kontoret har diskuterat genomförandet av detaljplanen med stadsdelsförvaltningen. Stadsdelsförvaltningen har även deltagit i programarbetet för den planerade parken.

Stadsledningskontoret

Inför ärendets behandling i kommunfullmäktige har stadsledningskontoret kontaktats och informerats.

Plan för uppföljning

Projektet kommer i huvudsak att följas upp i samband med den normala ekonomirapporteringen, Flerårsprogram, Verksamhetsplan, Verksamhetsberättelse m.m. Eventuella avvikelser kommer att analyseras och kommenteras i separat bilaga.

Exploateringskontorets synpunkter och förslag

En utbyggnad av Brovaktenområdet innebär att en viktig del av utvecklingsplanerna för Lindhagenområdet kan fullföljas. Bostäder tillskapas i ett attraktivt läge på en idag lågt utnyttjad plats.

Uppförande av bostäder inom Brovakten är positivt för hela Lindhagensprojektets ekonomi. Investeringsutgifterna i projektet är förhållandevis låga i förhållande till den intäkt projektet genererar.

Kontoret föreslår att nämnden godkänner genomförandet av exploatering inom Brovakten, omfattande investeringsutgifter om 75 mnkr och ger kontoret i uppdrag att träffa överenskommelse med byggherren.

BEREDNING

Ärendet har remitterats till stadsledningskontoret. Inom stadsledningskontoret har ärendet beretts av finansavdelningen i samarbete med stadsdirektörens stab.

Stadsledningskontoret

Stadsledningskontorets tjänsteutlåtande daterat den 13 november 2008 har i huvudsak följande lydelse.

Stadsledningskontoret anser att den föreslagna exploateringen med 270 nya lägenheter ger staden ett välkommet tillskott av hyresrätter. Projektets höga exploateringsgrad, goda lönsamhet och låga risk är positivt för staden. Kommunstyrelsen bör därför föreslå kommunfullmäktige att ge exploateringsnämnden i uppdrag att genomföra exploa-

teringen inom området Brovakten i stadsdelen Stadshagen, omfattande utgifter för investeringar om 75,0 miljoner kronor. Investeringsutgifterna får inrymmas i nämndens befintliga investeringsram för de kommande åren.

RESERVATIONER M.M.

Exploateringsnämnden

Reservation anfördes av vice ordföranden Mirja Räihä Järvinen m.fl. (s) enligt följande

1. Ärendet godkänns.
2. Kontoret får i uppdrag att återkomma med fler och attraktivare markansvisningar för hyresrätter på stadens mark.
3. Därutöver anføres följande:

Projektet tillför Stockholm välbehövliga lägenheter. Det finns dock en oroande utveckling som innebär att antalet bostäder som byggs för långsiktig förvaltning sjunker, samtidigt som de som väl byggs ofta får tjäna som bullerdämpare för nya bostadsrätts-hus eller får komplicerade lägen. Vi anser att de byggherrar som bygger för långsiktig förvaltning, och som därmed uppvisar ett långsiktigt engagemang för att utveckla staden, bör behandlas bättre och bör erhålla fler och attraktivare lägen så att de i större utveckling kan medverka till att utveckla vår stad.

Reservation anfördes av ledamoten Emilia Hagberg (mp) enligt följande

1. Kontorets förslag godkänns i huvudsak.
2. Kontoret får i uppdrag att ta upp frågan om partikelbegränsningar på Essingeleden med Vägverket.
3. Därutöver anføres följande:

Det är inte acceptabelt att boendemiljöer har en luftkvalitet som är så dålig som påvisas i detta fall. Samtal måste upptas med väghållaren för Essingeleden om vilka åtgärder som kan vidtas för att minska utsläppen antingen vid källan eller genom beläggning och inbyggnationer av vägen, t ex en glasinslutning. Trängselavgifter och andra åtgärder som minskar trafiken på Essingeleden påverkar också luftkvaliteten.

Reservation anfördes av ledamoten Ann-Margarethe Livh (v) enligt följande

1. Kontorets förslag avslås.
2. Därutöver anføres följande:

Vi behöver bostäder, men att bygga så nära Essingeleden när vi vet vad det innebär för människors hälsa att utsättas för buller, avgaser och partiklar är inte försvarbart. Vi avslår därför förslaget.

Det är naturligtvis positivt att man tänker sig hyresrätter, men varför just dessa ständigt ska ha den sämre boendemiljön kan vi inte förstå.

För övrigt är det märkligt att man accepterar arbetsplatser i lägen där man anser att man inte kan bo. Människors kroppar och psyken är inte starkare när man arbetar än när man är hemma.

Särskilt uttalande gjordes av ordföranden Petter Lindfors m.fl. (m) samt ledamoten Gulan Avcı (fp) enligt följande

Lindhagen är ett av de mest centralt belägna stadsutvecklingsområdena i staden. Genom detta projekt ges nordvästra Kungsholmen ett välkommet tillskott av hyresrätter i attraktivt läge mot Solna och Karlberg, samtidigt som infarten till Stockholm norrifrån accentueras. Genom innovativa tekniska lösningar och gemensam strävan från både byggherren och staden kan problemen med närheten till Essingeleden framgångsrikt övervinnas.

Exploateringsnämnden vill dock betona vikten av att det tänka parkområdet mellan de båda bostadshusen, under och intill Essingeleden, utformas med trygghetsaspekten i fokus. God belysning och andra trygghetsskapande åtgärder i gestaltningen av parkområdet är väsentliga för att undvika en otrivsamt och otrygg miljö.

Ersättaryttrande gjordes av ersättaren Christer Mellstrand (c) med instämmande i Petter Lindfors m.fl. och Gulan Avcıs särskilda uttalande.

Ersättaryttrande gjordes av ersättaren Torkel Tigerschiöld (mp) med instämmande i den av Emilia Hagberg anförda reservationen.

Ersättaryttrande gjordes av ersättaren Lotten von Hofsten (v) med instämmande i den av Ann-Margarethe Livh anförda reservationen.