

Handläggare
Monica Almquist
08-508 262 52**Till**
Exploateringsnämnden
2023-12-14

Överenskommelse om exploatering med tomträtt, för bostäder inom fastigheten Stadshagen 1:1 i Stadshagen med Fastighets AB Stadshagsvägen

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden godkänner överenskommelse om exploatering med tomträttsupplåtelse av mark inom fastigheten Stadshagen 1:1 till Fastighets AB Stadshagsvägen.

Sverker Henriksson
Biträdande förvaltningschefBritta Eliasson
AvdelningschefMatilda Lewis
Enhetschef

Sammanfattning

Överenskommelse om exploatering och tomträttsupplåtelse mellan staden och Fastighets AB Stadshagsvägen, dotterbolag till Einar Mattsson Projekt AB har upprättats. Exploateringsnämnden ska godkänna överenskommelsen om tomträttsupplåtelse på grund av att det inte finns ett gällande tillägg till markanvisningen.

Projektet Stadshagen är en viktig del i den fortsatta planeringen för och utbyggnaden av stadsutvecklingsområdet Västra

Kungsholmen. Arbetet pågår i huvudsak enligt det program som godkändes av stadsbyggnadsnämnden 2002. Programmet ger möjlighet att under en 20-årsperiod bygga en ny stadsdel med cirka 5 300 nya bostäder och cirka 300 000 kvadratmeter kommersiella lokaler. Mer än hälften av bostäderna är färdigbyggda och inflyttade.

Detaljplanen för den aktuella överenskommelsen vann laga kraft i november 2018 innehåller ca 1800 lägenheter m.m. fördelat på två etapper.

Exploateringsnämnden godkände för sin del genomförandebeslut för projektet Stadshagen 2018-03-08. Ärendet godkändes av kommunfullmäktige 2018-05-28.

Marken upplåts med tomträtt: Fastighets AB Stadshagsvägen ska bygga cirka 100 hyresrätter inklusive ett LSS-boende med åtta lägenheter och gemensamt utrymme. Överenskommelse innehåller sedvanliga villkor

Exploateringskontoret anser att projektet har goda förutsättningar att ge ett välbehövligt tillskott av bostäder i bra kommunikationsläge och centralt i staden.

Bakgrund till överenskommelsen

Projektet Stadshagen är en viktig del i den fortsatta planeringen för och utbyggnaden av stadsutvecklingsområdet Västra Kungsholmen. Arbetet pågår i huvudsak enligt det program som godkändes av stadsbyggnadsnämnden 2002. Programmet ger möjlighet att under en 20-årsperiod bygga en ny stadsdel med cirka 5 300 nya bostäder och cirka 300 000 kvm kommersiella lokaler. Mer än hälften av bostäderna är färdigbyggda och inflyttade.

Det övergripande målet med projektet är att tillskapa fler bostäder och en skola samt att utveckla Stadshagen till en tätare och en med övriga staden bättre integrerad stadsdel, med blandat innehåll och ett aktivt stads- och parkliv.

Detaljplanen vann laga kraft i november 2018 innehåller ca 1800 lägenheter m.m. fördelat på två etapper.

Etapp 1 - 1200 lägenheter, förskolor och kontor, gator, torg och parker.

Etapp 2 - 600 lägenheter, förskolor, underjordisk tennishall, skola, ny idrottsplats och parkeringsgarage (inom området för nuvarande Stadshagens IP) samt gator, torg och parker.



Detaljplan Stadshagen med de olika byggaktörerna.

Blå oval – Fastighets AB Stadshagsvägen nr 6c

Tidigare beslut

”Markanvisning för bostäder till Einar Mattsson projekt AB. Ny fotbollsplan i Fredhäll Inriktningsbeslut

Anläggande av en 11-manna och en 7-manna på Stadshagens IP och en 11-manna i Fredhäll Inriktningsbeslut.”

Beslut i exploateringsnämnden 2013-12-12, idrottsnämnden 2013-12-17 och fastighetsnämnden 2014-02-04
Kommunfullmäktige tog ärendet 2014-12-15

Reviderat inriktningsbeslut togs av idrotts- och fastighetsnämnden 2017-01-31, exploateringsnämnden 2017-02-02 och kommunfullmäktige 2017-04-24.

”Överenskommelse om exploatering med försäljning, för bostäder m.m. inom fastigheterna Stadshagen 1:1, Kungsholmen 1:3 och Gladan 3 i Stadshagen.

Tillägg till markanvisningsavtal inom Stadshagen 1:5 och 1:1 till Besqab Projektutveckling AB, AB Borätt, AB Stockholmshem, Skolfastigheter i Stockholm AB, Sidöparken AB, Erik Wallin Byggnadsfirma AB.

Avtal om fastighetsreglering med Stockholms läns landsting avseende del av Gångaren 12, Glaven 8 respektive Glaven 12. Genomförandeavtal med Stockholms läns landsting/SL avseende Stadshagens tunnelbanestation.

Projekt Stadshagen. Genomförandebeslut”

Beslut i exploateringsnämnden 2018-03-08 och kommunfullmäktige 2023-05-08

Detaljplan för Stadshagen, dnr 2013-08100, vann laga kraft i november 2018.

Överenskommelse om exploatering

Överenskommelse om exploatering och tomträttsupplåtelse är upprättad med Fastighets AB Stadshagsvägen. Bolaget ska bygga ca 100 hyresrätter inklusive ett LSS-boende med åtta lägenheter och gemensamt utrymme. Byggnationen är fördelad på tre byggnader längs Hornsbergs strand.

- Beslut om markanvisning gjordes till Einar Mattsson Projekt AB 2013-12-12. Einar Mattsson Projekt AB godkänner i överenskommelsen att Fastighets AB Stadshagsvägen blir avtalspart.
- Avgälden för handel är bestämd till 375 kr/kvm och år i prisnivå 2016-10-01.

- Genomförandeavtal har upprättats mellan staden och trafikförvaltningen. Bolaget övertar stadens ansvar enligt avtalet för de funktioner som trafikförvaltningen har inom blivande tomträtt.
- Bolaget förbinder sig att teckna servitut med Stockholm Exergi respektive Trafikförvaltningen/Region Stockholm för befintliga funktioner inom blivande tomträtt.
- Tillträde sker när fastighetsbildningen vunnit laga kraft.
- Överenskommelsen är villkorad med att servituten och genomförandeavtal med Stockholm Exergi ska vara klart senast 12 månader efter att fastighetsbildningen vunnit lagakraft, annars faller överenskommelsen.

I övrigt innehåller överenskommelsen sedvanliga villkor.
Överenskommelsen bilägges inte.

Expertrådet har godkänt ärendet avseende avgäld för lokaler, dnr E2017-04328.

Ekonomiska konsekvenser för staden

Enligt genomförandebeslutet för projektet Stadshagen uppgår investeringsutgifterna till 693 miljoner kronor och försäljningsintäkterna till 1307 miljoner kronor.

Marken kommer att upplåtas med tomträtt till bolaget.

All ekonomisk risk avseende byggherrens del av projekteringen står bolaget för. Staden har risk för förgävesprojektering.

Kontoret bedömer att exploateringen för projektet Stadshagen ger ett överskott till staden. Se genomförandebeslut från 2018-03-08.

Hur projektet uppfyller stadens mål

I genomförandebeslutet för projektet Stadshagen har det redovisats hur projektet uppfyller stadens mål.

Det gäller bostadsbebyggelse, lokaler, miljö, energihushållning, grönkompensation, tillgänglighet, barnkonsekvenser och konstnärlig utsmyckning.

Energihushållning

Bolaget har förbundit sig att vid projektering och byggande inom blivande fastigheten Bardisanen uppfylla krav samt eftersträva mål enligt exploateringsnämndens verksamhetsmål för miljö ”Hållbar energianvändning vid nyproduktion på stadens mark” med högst 55 kWh/kvm och år enligt Stockholms miljöprogram 2012-2015 ”Hållbar energianvändning”.

Genomförandefrågor

Tidplan

Genomförandet av projektet Stadshagen pågår sedan 2020.

Allmänplatsmark

Etapp 1 – Under åren 2020-2026 bygger exploateringskontoret om allmän platsmark. S:t Göransparken är klar, Victoria Benedictssons park, Treuddstorget, Hornsbergs strand samt Mariedalsvägen blir klara under 2024. Ombyggnad av S:t Göransgatan kommer pågå 2024-26.

Etapp 2 – gator och parker på befintliga Stadshagens IP byggs när en ny 11-spelsplan är anlagd på Kungsholmen, som ersättning för den som inte kan vara kvar på ny Stadshagens IP.

Bostäder

Etapp 1

Inflyttat ca 200 lägenheter (nr 1a och 10 enligt kartbild ovan med de olika byggaktörerna) pågående ca 380 lägenheter och 230 studentlägenheter (nr 1b, 5 och 8). Längs Hornsbergs strand planeras byggstart närmaste åren för ca 200 lägenheter (nr 6a och 6c).

Etapp 2 – efter att idrottsplatsen rivits och staden byggt gator.

Risker och osäkerheter

För Einar Mattssons byggnation kan följande risker och osäkerheter finnas:

- mark- och grundförhållanden
- tekniska förutsättningar

Stadens risker är redovisade i genomförandebeslutet.

Kommunikation

Kontoret har samverkat med följande förvaltningar kring utbyggnadsförslaget:

Stadsdelsförvaltningen, stadsbyggnadskontoret,
idrottsförvaltningen och trafikkontoret.

Berörd stadsdelsförvaltning har uttryckt att de har behov av
bostäder enligt Lagen om stöd och service till vissa
funktionshindrade och/eller Socialtjänstlagen i projektet, vilket
har tagits med i överenskommelsen.

Kontorets sammanfattande bedömning

Exploateringskontoret anser att projektet har goda förutsättningar
att ge ett välbehövligt tillskott av bostäder i bra kommunikations-
läge och centralt i staden.

Slut