

Handläggare
Monica Almquist
08-508 262 52**Till**
Exploateringsnämnden
2014-03-13

Markanvisning för bostäder inom fastigheten Stadshagen 1:1 i Kungsholmen till Byggnadsbolaget Wallin AB och Folkhem Projekt AB

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom fastigheten Stadshagen 1:1 (Hornsbergs strand) till Byggnadsbolaget Wallin AB och Folkhem Projekt AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.

Krister Schultz
FörvaltningschefGunnar Jensen
AvdelningschefLars Berglund
Enhetschef

Sammanfattning

För området Stadshagen mellan Mariedalsgatan/Mariebergsgatan och Hornsbergs strand/S:t Göransgatan planeras ett antal projekt där några är markanvisade sedan tidigare.

Sedan tidigare finns markanvisningsavtal tecknade med AB Stockholms hem, Svenska Hem i Bromma AB, AB Primula, AB Borätt och Einar Mattsson Projekt AB.

Nya markanvisningar längs Hornsbergs strand föreslås till Folkhem Projekt AB och Byggnadsfirman Wallin AB för byggande av bostadsrätter, ca 50 stycken vardera. Wallin och

Folkhem ska efter fastighetsbildning förvärva marken för 23 000 kr per kvm ljus BTA i prisnivå 2014-01-01.

Markanvisningarna är sk direktanvisningar.

För närvarande planeras för ca 800 lägenheter i Stadshagen, detta förutsätter bl a att Stadshagens IP disponeras om till en 11-manna och en 7-manna konstgräsplan och att S:t Göransgatan flyttas närmre S:t Görans sjukhus.

Ekonomi för projektet Stadshagen behandlades i sin helhet av nämnden i ett inriktningsbeslut 2013-12-12 och ska behandlas av KF under våren 2014.

Kontoret är positivt till föreslagen byggnation.

Bakgrund till markanvisningen

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

För området Stadshagen mellan Mariedalsgatan/Mariebergsgatan och Hornsbergs strand/S:t Göransgatan planeras ett antal projekt där några är markanvisade sedan tidigare.

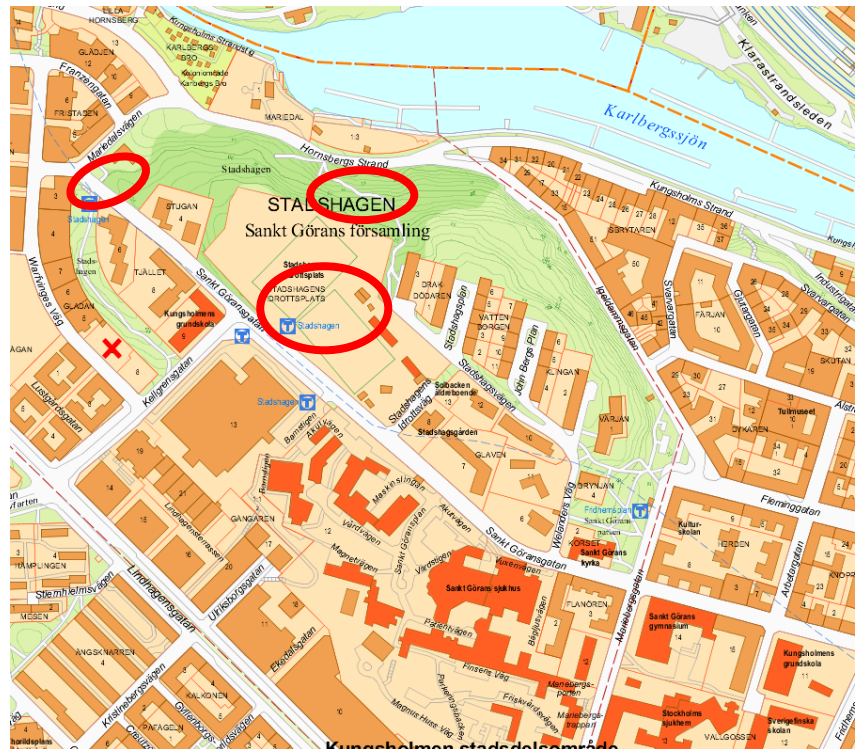
För närvarande planeras ca 800 lägenheter inom området. Det förutsätter bland annat att Stadshagens IP byggs om och får en 11-manna och en 7-manna konstgräsplan och att S:t Göransgatan flyttas söderut närmre S:t Görans sjukhus.

Sedan tidigare finns markanvisningsavtal tecknade med AB Stockholms hem, Svenska Hem i Bromma AB, AB Primula, AB Borätt och Einar Mattsson Projekt AB

På Kungsholmen dominerar andelen små lägenheter (1-3 rok), de utgör ca 87 % av beståndet. Beträffande ägarfördelning är ca 70 % bostadsrättsföreningar, 3 % allmännyttan och 27 % övriga hyresrätter.

Drygt 30 byggherrar har ansökt om och å-jourhållit sina ansökningar om markanvisning inom Stadshagenområdet.

435 st lägenheter är anvisade sedan tidigare och det återstår ca 265 som kommer anvisas under 2014 och 2015.



Stadshagen – gjorda markanvisningar

Tidigare beslut

Exploateringsnämnden beslutade 2008-02-14 att Stockholm Tennis skulle flytta från Kristinebergs strandpark till Stadshagens idrottsplats. Idrottsnämnden beslutade i samma ärende 2008-03-11. I detta ärende föreslogs att tennishallen skulle placeras vid idrottsplatsens nordvästra område och under den befintliga 7-manna grusfotbollsplanen och volleybollplanen.

Exploateringsnämnden beslutade 2008-05-19 att ge AB Borätt en markanvisning för bostäder, ca 80 bostadsrätter, som ligger längs S:t Göransgatan och delvis på Stadshagens idrottsplats.

Exploateringsnämnden beslutade 2012-05 att ge AB Primula en markanvisning för bostäder, ca 40 hyresrätter samt en förskola om 4 avdelningar invid S:t Göransgatan/Mariedalsgatan.

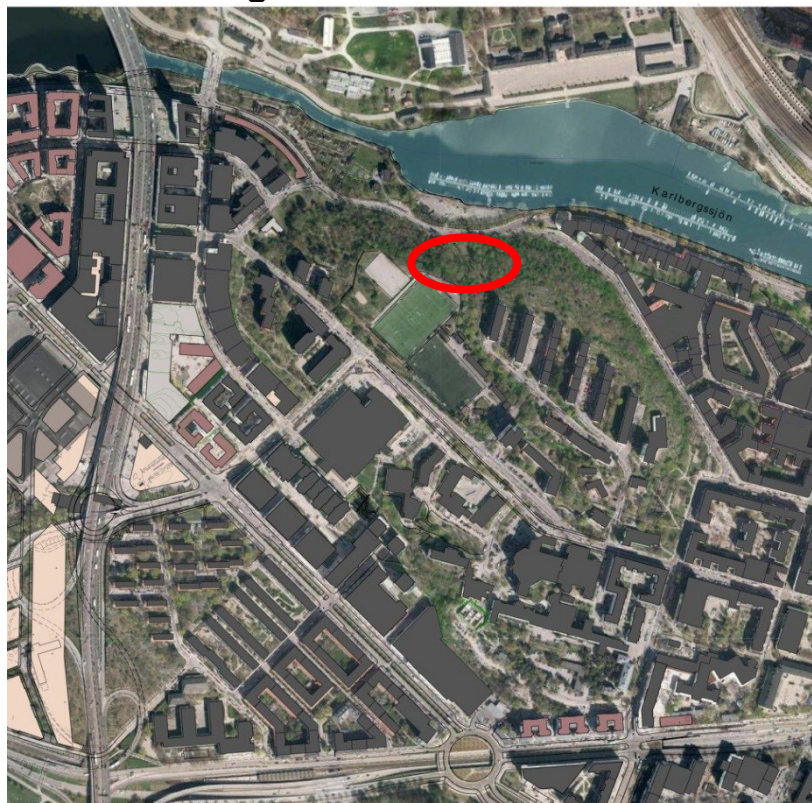
Exploateringsnämnden beslutade 2012-12 att ge Svenska Hem i Bromma AB markanvisning för bostäder, ca 30 bostadsrätter, ovanpå T-banenedgången vid S:t Göransgatan/Mariedalsgatan.

Exploateringsnämnden beslutade 2012-08-23 att ge AB Stockholmshem en markanvisning för bostäder, 175-225 hyresrätter, och en underjordisk tennishall på Stadshagens idrottsplats samt en förskola om 4 avdelningar.

Exploateringsnämnden beslutade 2013-12-12 att ge Einar Mattsson Projekt AB en markanvisning för bostäder, ca 50 hyresrätter, samt beställa ändrad detaljplan för Fredhällsparken. Idrotts- o fastighetsnämnden beslutade i samma ärende 2014-01 16 respektive 2013-12-10 om anläggande av en 11-manna och 7-manna fotbollsplan på Stadshagen IP och en 11-manna fotbollsplan inom Fredhäll 1:1 Ärendena var även inriktningsbeslut.

Stadsbyggnadsnämnden har godkänt en start-pm för detaljplanläggning av Stadshagen 2014-02-06.

Markanvisning



Stadshagen- aktuella markanvisningar

Markanvisning vid Hornsbergs strand

Exploateringskontoret föreslår två markanvisningar söder om Hornsbergs strand i branten nedanför Stadshagens idrottsplats. Området är parkmark i detaljplan.

I området finns idag en infart till Fortums kylvattenlager och en infart till SL:s arbetstunnel för tunnelbanan. Området är en norr-vänd skogsklädd brant. Hornsberg strand är en smal gata med låg standard.

I detta ärende förslås en markanvisning till Wallin och Folkhem med ca 50 lägenheter vardera upplåtna med bostadsrätt. Tidigare har Einar Mattsson fått en markanvisning (50 st hyresrätter) inom detta område.

Båda bolagen har länge visat intresse för en markanvisning i Stadshagen och har förutsättningar att utveckla bra bostadsprojekt.

Kontoret har upprättat markanvisningsavtal med Wallin och Folkhem enligt detta utlåtande, vilket bl a innebär följande:

- Inom området ska en förskola med 4-6 avdelningar inrymmas samt speciallägenheter (9 enrumslägenheter med tillhörande utrymme som gruppbostad).
- Parkering ska ske i garage samtidigt ska byggherrarna tillsammans med Stockholm Parkering utreda möjligheten till parkeringsköp.
- Wallin och Folkhem ska efter fastighetsbildning förvärva marken för 23 000 kr per kvm ljus BTA i prisnivå 2014-01-01. Ev lokaler ska förvärvas för 6000 kr per kvm ljus BTA i prisnivå 2014-01-01.

Expertrådet har godkänt ärendet 2014-03-06 (dnr E2013-384-1862).

Folkhem har under de senaste två åren inte fått någon markanvisning.

Wallin har under de senaste två åren inte fått någon markanvisning.

Exploateringsens innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

Markanvisning sker enligt de principer som exploateringsnämnden angivit i sitt beslut om stadens markanvisningspolicy. Markanvisningen gäller under två år från nämndens beslut.

Planbeställning gjordes i december 2013.

Ekonomiska konsekvenser för staden

Inriktningsbeslut för hela projektet beslutades om i december 2013. I det ärendet redovisades de ekonomiska förutsättningarna för projektet enligt nuvärdesmetoden och vilka budgetkonsekvenser projektet medför. Kommunfullmäktige ska behandla inriktningsbeslutet under våren 2014.

Hur projektet uppfyller stadens mål Bostadsbebyggelse

Exploateringskontoret har bedömt projektet utifrån Vision 2030, översiktsplanen och mål i stadens budget.

- Stadshagen bidrar till målet om 140.000 färdigställda bostäder till 2030.
- Bostadsrätter och hyresrätter blandas inom området.
- Säkrare gång och cykelpassager utformas längs med S:t Göransgatan och Hornsbergs strand.
- Stadens delar kopplas samman genom ny bebyggelse mellan Kungsholms strand och Mariedalsgatan, i enlighet med översiktsplanen.
- Ny exploatering i området främjar en levande stadsmiljö i hela staden
- Bostäder vid Fridhemsplans tunnelbanestation, uppgång Mariebergsgatan, innebär att Staden bygger i goda kollektivtrafiklägen.

Miljö

Vid genomförandebeslut beskrivs resultatet av de utredningar och konsekvensanalyser som gjorts under planprocessen.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Åtgärder för att kompensera ianspråktagen grönyta kommer att utredas under planprocessen. Stadshagsklippan kommer upprustas som gångstråk. För varje ny bostad kommer ett nytt träd att planteras. Tidig miljöbedömning har gjorts.

Energihushållning

Bolagen har förbundit sig att vid projektering och byggande inom fastigheten uppfylla Stadens energikrav, enligt Stadens Markanvisningspolicy.

Tillgänglighet

Stadshagsområdet är kuperat och tillgänglighetsfrågorna behöver studeras under detaljplaneprocessen.

Påverkan på barn

Västra Kungsholmen planeras att bli en stadsdel med tät innerstadsstruktur. Som kompensation för den täta strukturen med de relativt små bostadsgårdarna som byggts, kommer parker att anläggas och upprustas. Närheten till Stadshagsklippans naturområde och närliggande park ger goda möjligheter för barns utevistelse.

Konstnärlig utsmyckning

I detta ärende redovisas medel och konstnärlig gestaltning i genomförandebeslutet.

Genomförandefrågor

Projektet följer projektstyrningsmetoden, SSIP, och en kommunikationsplan för ärendet kommer upprättas. En planeringsorganisation finns där exploaterings- och fastighetskontoret, idrotts- och utbildningsförvaltningen ingår.

Tidplan och kommande beslut

Projektet har en preliminär och en översiktlig tidplan. Stadsbyggnadskontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer pågå i ca 24 månader. För bostäder planeras byggstart 2016 och första inflyttning bedöms till 2018.

För exploateringsnämnden planeras under 2014 nya beslutstillfällen för redovisning av intentionsavtal med landstinget genom Locum samt ytterligare markanvisningar 2014 eller 2015.

Risker och osäkerheter

Osäkerheter och risker när det gäller genomförandet.

- En utdragen planprocess och ev överklagande av detaljplanen påverkar tidplanen för genomförandet.
- Det är svårt att bedöma tid för genomförandet med tanke på att gator, tunnelbana och idrotten ska fungera under utbyggnadstiden.
- Många entreprenader kommer pågå samtidigt.

Information till andra förvaltningar

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret samt informerat stadsdelsförvaltningen och trafikkontoret.

När detta ärende skickas till exploateringsnämnden skickas det också ut till ledamöterna i Kungsholmens stadsdelsnämnd.

Då projektet bedöms medföra en utgift över 50 mnkr har avstämmning skett med stadsledningskontoret 2013-11-12 inför inriktningsbeslut för Stadshagen, beslut i exploateringsnämnden 2013-12-12.

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret anser att projektet har goda förutsättningar att ge ett välbehövligt tillskott av bostäder i ett bra kommunikationsläge, samtidigt som det kan öka både trivselen och säkerheten i området. Projektet innebär att parkmark tas i anspråk.

Slutligt ställningstagande till projektets omfattning och dess utformning kommer att ske under planprocessen.

Slut