

Handläggare
Eleonor Eklind Forslin
08-508 265 14**Till**
Exploateringsnämnden
2014-04-03

Markanvisning för bostäder inom fastigheten Kristinebergs slott 10 (Hornsbergs bussdepå) på Kungsholmen till Familjebostäder AB

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom fastigheten Kristinebergs slott 10 till Familjebostäder AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
2. Exploateringsnämnden begär att stadsbyggnadsnämnden upprättar detaljplan för området.

Krister Schultz
FörvaltningschefGunnar Jensen
AvdelningschefLars Berglund
Enhetschef

Sammanfattning

Hornsbergs bussdepå är belägen inom stadsutvecklingsområdet nordvästra Kungsholmen. SL planerar att flytta bussdepåverksamheten till Tomtebodavägen, Solna. På den mark som frigörs då depå flyttas kan ca 750 bostäder och ca 80 000 kvm kommersiella lokaler uppföras. Markanvisningar har tidigare skett av kontorskvarteren och $\frac{3}{4}$ delar av bostadskvarteren. Ett kvarter kvarstår att markanvisa.

Exploateringskontoret
Avdelningen för ProjektutvecklingFleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 265 14
Växel 08-508 276 00
eleonor.eklund-forslin@stockholm.se
exploateringskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
stockholm.se/exploateringskontoret

Exploateringskontoret föreslår att markanvisning sker till Familjebostäder AB för byggande av totalt ca 85 bostadslägenheter. Marken avses upplåtas med tomträtt.

Inriktningsbeslut har fattats av kommunfullmäktige 2009-03-16. Projektet bedöms, trots höga utgifter, bidra till ett positivt tillskott till stadsutvecklingsområdets ekonomi.

Exploateringen kräver ny detaljplan. Närmare innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

Projektet kan inte genomföras förrän SL har flyttat depåverksamheten till Tomtebodavägen i Solna, preliminärt 2018-2020.

Bakgrund till markanvisningen

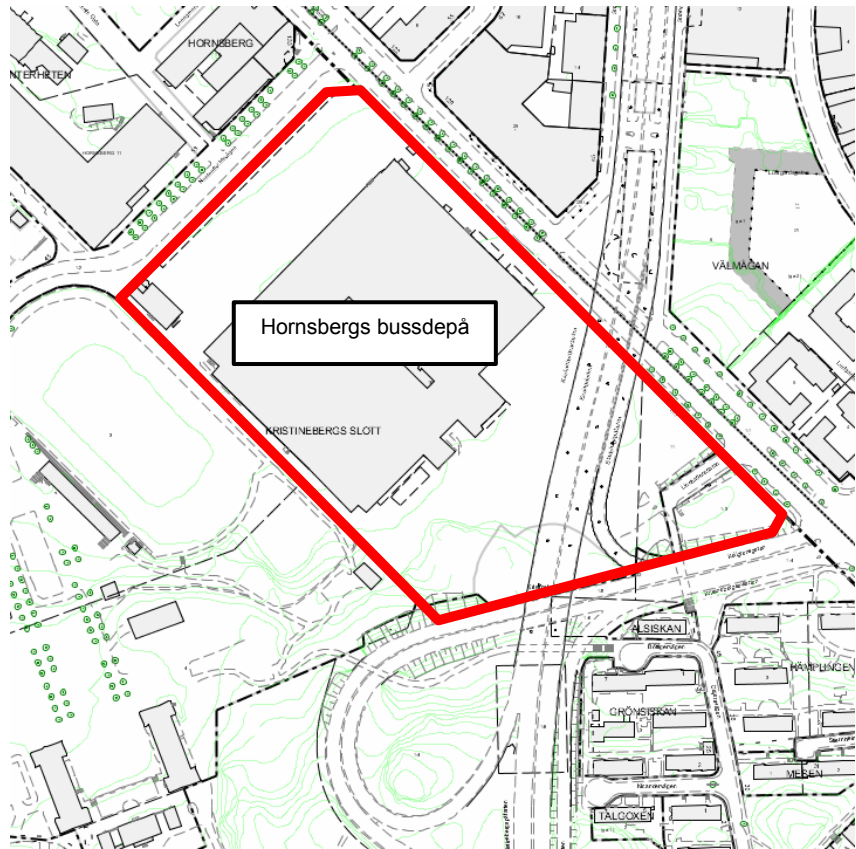
Hornsbergs bussdepå

Området

Hornsbergs bussdepå är belägen i stadsutvecklingsområdet nordvästra Kungsholmen. Inom stadsutvecklingsområdet planeras det för 5 300 bostäder och 300 000 kvm kommersiella lokaler, varav drygt hälften av bostäderna och kontoren redan är klara och inflyttade. När området är fullt utbyggt en bit in på 2020-talet kommer det att finnas 15 000 arbetsplatser och 20 000 invånare inom området.

Storstockholms Lokaltrafik AB (SL) äger och driver Hornsbergs bussdepå. Essingeleden passerar på bro över bussdepåns område. Bussdepån rymmer ca 140 bussar, personalutrymmen samt servicefunktioner såsom verkstad, tank- och tvättanläggningar.

Hornsbergs bussdepå ingår som ett bebyggelseområde i stadsbyggnadskontorets program för nordvästra Kungsholmen som beslutades av stadsbyggnadsnämnden i januari 2002. I programmet föreslås bussdepån flyttas till annan plats utanför planområdet alternativt grävas ned och överdäckas med kontor och bostäder.



Det röda området visar området för Hornsbergs busstopp.

Omlokalisering av Hornsbergs busstop

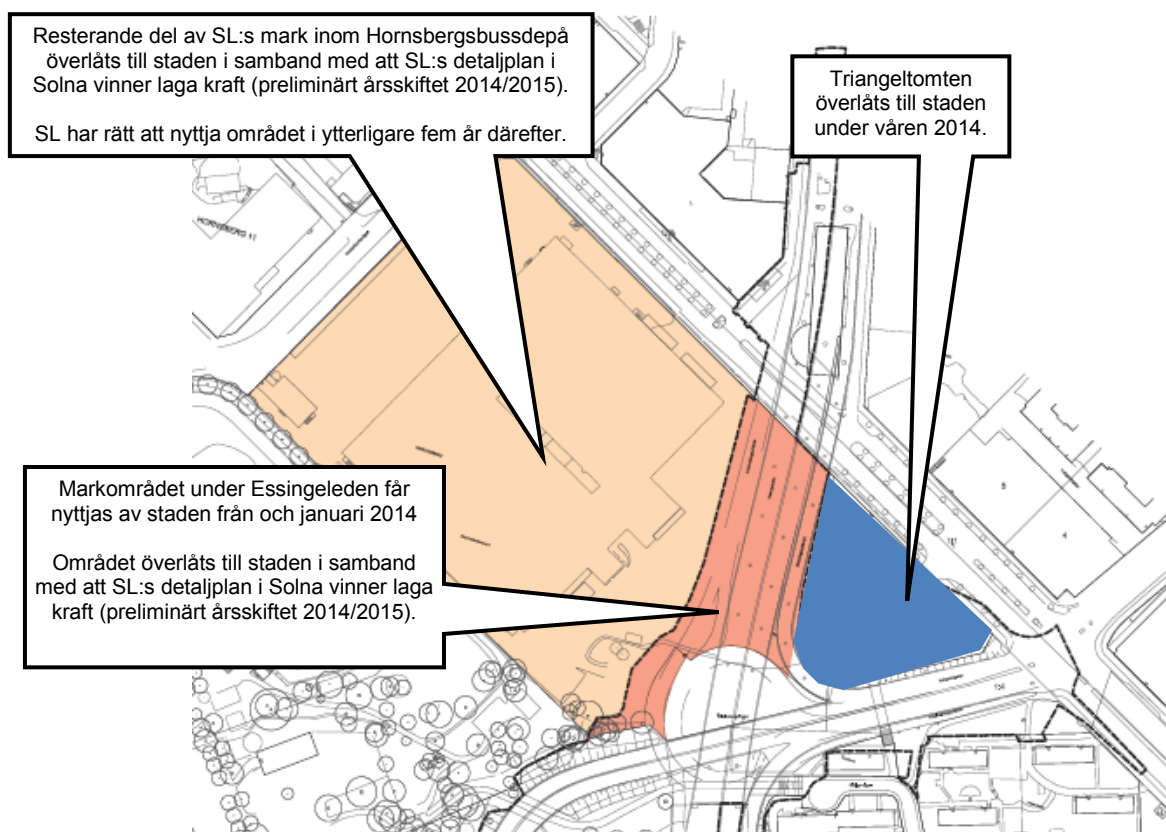
Hornsbergs bussdepå ingår i den breda uppgörelse, det så kallade Huvudavtalet, som staden, SL och Stockholm läns landsting ingick 2008 gällande bl. a ansvarsfördelning, fastighetsköp och försäljningar. Enligt Huvudavtalet ska SL:s fastigheter och tomträtter inom Hornsbergs bussdepå överlåtas till staden. SL ska erhålla ett tredimensionellt utrymme för att uppföra en ny bussdepå inom området.

Staden och SL har under en längre tid planerat för en omlokalisering av bussdepåverksamheten inom området. Huvudförslaget var att bussdepån placerades under Kristinebergs idrottsplats med infart från Lindhagensgatan under Essingeledens bro. Detaljplanearbetet för den nya bussdepån avbröts 2012 på begäran av SL som nu planerar att flytta bussdepån till Tomtebodavägen, Solna, istället. Detaljplanearbete för en bussdepå i Tomtebodavägen pågår och planeras att vara klar vid årsskiftet 2014/2015.

Överenskommelse med SL om Hornsbergs bussdepå

För att fullgöra Huvudavtalet i den del som rör Hornsbergs bussdepå har staden och SL ingått ett avtal om fastighetsreglering rörande SL:s fastigheter och tomträtter i Hornsberg. Detta avtal kommer att föreläggas exploateringsnämnden och kommunfullmäktige för beslut under våren 2014.

Avtalet innebär att staden successivt övertar SL:s mark inom området. Preliminärt har SL flyttat från hela området 2018-2020. Nedanstående bild beskriver stadens övertagande av mark inom Hornsbergs bussdepå:



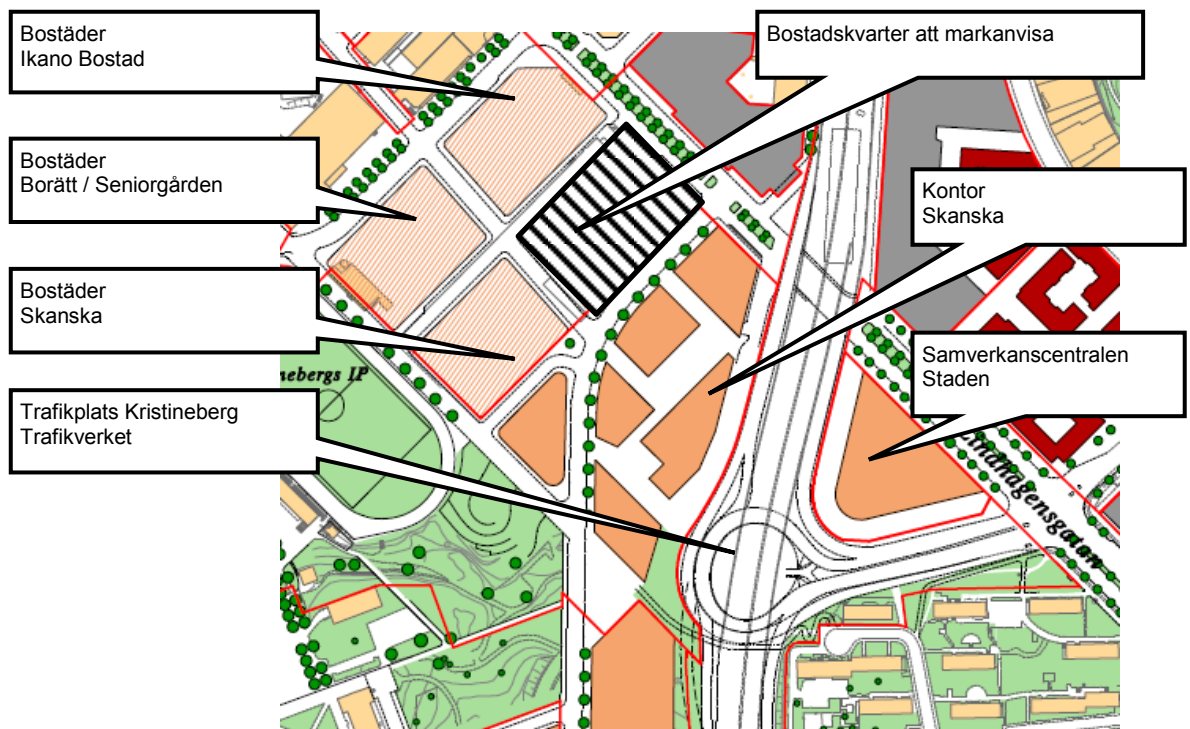
Marköverlåtelse- och nyttjanderätter inom Hornsbergs bussdepå

Projekt inom Hornsbergs bussdepå

Markanvisningar

På den mark som frigörs då bussdepån flyttar till Tomtebodan kan ca 750 bostadslägenheter samt kommersiella lokaler motsvarande ca 80 000 kvm bruttoarea uppföras. Markanvisning har skett till Ikano Bostaden och Borätt för byggande av bostäder och till Skanska för byggande av bostäder och kontor.

Ett kvarter kvarstår att markanvisa, vilket föranleder detta ärende.



Stadsbyggnadskontorets översiktskarta över Hornsbergs bussdepå.

Den skrafferade rutan visar det kvarter som är aktuellt att markanvisa.

Detaljplaner

Som nämnts ovan har arbetet med detaljplanen för SL:s bussdepå i Hornsberg avbrutits på begäran av SL. Förslaget till ny detaljplan innehöll då även kontorskvarteren väster om Essingeleden. En omstart av detaljplanen med enbart kontor beräknas kunna ske inom ett par år. Avsikten är att starta upp arbetet med detaljplanen för bostäderna samtidigt.

Detaljplanen för ombyggnaden av trafikplats Kristinebergs har vunnit laga kraft. Samverkanscentralens detaljplan avses antas av kommunfullmäktige under året.

Tider

Ombyggnaden av trafikplats Kristineberg pågår. Byggandet av Samverkanscentralen planeras att påbörjas under året.

Tidplanerna för bostadsprojekten och Skanskas kontorsprojekt är osäkra och beroende av när SL omlokaliserat bussdepån till Tomtebodan. Preliminärt har SL flyttat från området 2018-2020, då SL enligt det avtal som träffats mellan staden och SL är skyldiga att lämna Hornsbergsområdet senast fem år efter att SL

erhållit erforderliga myndighetstillstånd i Tomtebodavägen. SL ska dock verka för att flytten kan ske tidigare.

Tidigare beslut

Följande beslut har tidigare fattats angående Hornsbergs bussdepå:

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

2004-03-02: Gatu- och Fastighetsnämnden godkänner samarbetsavtal med AB Storstockholm lokaltrafik om exploatering och kollektivtrafikdepåer i Stockholm.

2006-11-16: Marknämnden anvisar tillsammans med SL mark för kontors- och bostadsändamål inom fastigheterna Kristinebergs slott m.fl. till Skanska AB, AB Borätt och Ikano Bostaden AB.

2008-03-18: Exploateringsnämnden (ExplN) beslutar bl.a. att för sin del godkänna huvudavtal omfattande bl a ansvarsfördelning och fastighetsköp respektive försäljningar med SL och Stockholms läns landsting.

2008-04-03: SBN beslutar att uppdra åt stadsbyggnadskontoret att börja planarbetet för kv Kristinebergs slott m.fl.

2008-06-09: Kommunfullmäktige (KF) beslutar att godkänna huvudavtal omfattande bl.a. ansvarsfördelning och fastighetsköp respektive försäljningar med SL och Stockholms läns landsting. KF medger exploateringsnämnden en utökad investeringsplan för år 2008 med 128 mnkr.

2008-10-09: ExplN fattar inriktningsbeslut om exploatering av Hornsbergs bussdepå, inom fastigheterna Kristinebergs slott10 m fl

2009-03-16: KF fattar inriktningsbeslut om exploatering av Hornsbergs bussdepå, inom fastigheterna Kristinebergs slott10 m fl

2010-08 Fastighetsnämnden (FN), ExplN, SBN och Trafik- och renhållningsnämnden fattar inriktningsbeslut för lokalisering av samverkanscentralen.

2011-03-31 SBN godkänner i huvudsak redovisningen av plansamrådet för Hornsbergs bussdepå och uppdrar åt stadsbyggnadskontoret att ställa ut planförslaget.

2013-12-12 SBN godkänner i huvudsak redovisningen av plansamrådet för samverkanscentralen och uppdrar åt stadsbyggnadskontoret att ställa ut planförslaget i enlighet med kontorets utlåtande.

Markanvisning

Exploateringskontoret föreslår att det kvarvarande bostadskvarteret i Hornsbergs bussdepå, se kartbild ovan, markanvisas till Familjebostäder.

Kvarteret beräknas totalt inrymma ca 170 bostadslägenheter varav 85 lägenheter föreslås markanvisas till Familjebostäder.

En förskola föreslås inrymmas inom Familjebostäders del av kvarteret.

Exploateringen 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. Marken föreslås upplåtas med tomträtt.

Kontoret tecknar markanvisningsavtal med byggherrarna enligt detta utlåtande.

Planbeställning

Exploateringen kräver ny detaljplan. Närmare innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

Ekonomiska konsekvenser för staden

De ekonomiska konsekvenserna för staden har redovisats i inriktningsbeslutet för Hornsbergs bussdepå som fattades av kommunfullmäktige 2009-03-16. Förutsättningarna har delvis ändrats sedan beslutet fattades, då SL inte längre planerar en ny bussdepå inom området. Exploateringskontoret gör dock bedömningen att inget nytt inriktningsbeslut behövs i detta läge. Det tillkommande markförvärvet från SL kommer att redovisas i ett separat ärende under våren.

Trots tillkommande markförvärv och sedan tidigare prognostiserade höga utgifter har projektet ett positivt nuvärde. Projektet omfattar en betydande andel av stadsutvecklingsområdet nordvästra Kungsholmens budget och bidrar till stadens ambition att hålla en balanserad ekonomi för stadsutvecklingsområdet som helhet.

Hur projektet uppfyller stadens mål Bostadsbebyggelse

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

Projektet stämmer väl överens med stadens mål om ökat bostadsbyggande och bidrar till att uppfylla översiktsplanen strategier.

Miljö

Miljökonsekvenser som bör utredas vidare vid planering av bebyggelsen är framförallt:

- Trafikbuller
- Luftföroreningar
- Risker med farligt gods
- Externt industribuller

Projektet bedöms ha en stor positiv effekt på närmiljön, då bebyggelsen uppförs på tidigare industrimark.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Ingen grönyta tas i anspråk.

Energihushållning

Byggherrarna har förbundit sig att vid projektering och byggande inom fastigheten uppfylla krav samt eftersträva målet för ”hållbar energianvändning vid nyproduktion på stadens mark” med högst 55 kWh/kvm och år enligt Stockholms miljöprogram 2012-2015 ”Hållbar energianvändning”.

Tillgänglighet

Exploateringen ska genomföras inom ramen för Stockholm en stad för alla - Riktlinjer för att skapa en tillgänglig och användbar utemiljö. Tillgänglighetsfrågorna kommer att utredas i samband med planprocessen. Vistelseytor intill de nya husen och entréer

kommer att vara tillgängliga för personer med nedsatt rörelseförmåga.

Påverkan på barn

Projektet bedöms ha en positiv påverkan på barn. Ett idag slutet område öppnas upp mot Kristinebergsparken. Fler förbindelser till parken; Kristinebergsskolan och Kristinebergs IP kommer att skapas.

Konstnärlig utsmyckning

I exploateringsprojekten ska 1 % av stadens byggkostnad avsättas till offentlig konstnärlig gestaltning i samråd med Stockholm Konst. I detta projekt redovisas medel och konstnärlig gestaltning i genomförandebeslutet.

Genomförandefrågor

Tidplan och kommande beslut

Som beskrivit ovan är tidplanen för projektets genomförande avhängigt av SL:s flytt till Tomtebodan.

Nästa beslutstillfälle infaller när exploateringsavtal ska träffas med byggherrarna i området och genomförandebeslut ska fattas. Tidplanen för när detta sker är osäker.

Risker och osäkerheter

Frågor som kan komma att påverka projektet under detaljplaneringsprocessen är bl samlokalisering med befintliga industrier och miljö- och säkerhetsfrågor kopplade till Essingeleden.

Information till andra förvaltningar

Stadsbyggnadskontoret och exploateringskontoret arbetar aktivt tillsammans med områdets utveckling. Kontoren träffar stadsdelsförvaltningen löpande för information och avstämning.

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

Kontorets sammanfattande bedömning

En utbyggnad av området vid Hornsbergs bussdepå innebär att en väsentlig del av utvecklingsplanerna för nordvästra Kungsholmen

kan fullföljas. En idag lågt utnyttjad plats används på ett mer effektivt sätt. Stadsdelen utvecklas till ett område med tät innerstadsstruktur där kommunikationsvägarna förbättras och olika delar inom området kan knytas samman. Förbindelserna mellan Lindhagensgatan och Kristinebergsparken tydliggörs.

Slut