

Handläggare
Monica Almquist
08-508 262 52**Till**
Exploateringsnämnden
2016-03-10

Markanvisning för bostäder inom del av fastigheten Gångaren 10 i Stadshagen till INREEF-PropCo AB

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom fastigheten Gångaren 10 till INREEF-PropCo AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.

Håkan Falk
FörvaltningschefGunnar Jensen
AvdelningschefNiklas Karlsson
Enhetschef

Sammanfattning

INREEF- Gångaren PropCo AB, som är ägare till tomträtten Gångaren 10 i Stadshagen, har begärt planändring för att möjliggöra nybyggnad av bostäder om ca 90 hyresrätter på en del av fastigheten.

Marken avses upplåtas med tomträtt. Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

Den totala investeringsutgiften för projektet bedöms inte bli högre än att beslut om investeringen kan fattas på delegation inom kontoret, dvs. lägre än 10 mnkr. Investeringsutgifterna bedöms uppgå till 0,1 mnkr och inga investeringsinkomster.

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

Kontoret är positivt till föreslagen byggnation.

Bakgrund till markanvisningen

INREEF- Gångaren PropCo AB, som är ägare till tomträtten Gångaren 10 i Stadshagen, har begärt planändring för att möjliggöra nybyggnad av bostäder om ca 90 hyresrätter på en del av fastigheten.

På den del av Gångaren 10 som avses omvandlas till bostäder har tidigare funnits ett parkeringsdäck, som delvis är rivet.

För fastigheten gäller en detaljplan från 1960 enligt vilken fastigheten är avsedd för industriändamål.

Planering 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 6000 nya bostäder och 300 000 kvm kommersiella lokaler. Mer än hälften av bostäderna är färdigbyggda och inflyttade.

I stadsdelen finns ca 65 % bostadsrätter, ca 7 % allmännyttan och ca 28 % övriga hyresrätter.

Tidigare beslut

Aktuellt tjänsteutlåtande är den första och sista redovisningen för exploateringsnämnden i detta ärende.

Stadsbyggnadsnämnden har inte haft ärendet för beslut avseende planläggning.

Markanvisning



Aktuell markanvisning

Förslaget innehåller nybyggnation av ca 90 lägenheter i flerbostadshus. Bolaget föreslår att lägenheterna ska upplåtas med hyresrätt.

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. Marken kommer upplåtas med tomträtt.

Kontoret har upprättat markanvisningsavtal med byggherren enligt detta utlåtande, vilket bl a innebär följande.

- Bostäderna ska upplåtas med hyresrätt.
- Kvartersmarken för bostäderna skall upplåtas med tomträtt enligt de riktlinjer som kommunfullmäktige beslutar.
- Areim Fastigheter AB kommer vara solidariskt ansvarig för projektet. Bolaget har för avsikt att efter detaljplanläggning köpa bostadstomträtten.

- Inom området ska speciallägenheter, 8 separata servicelägenheter plus gemensamhetsyta (10 lägenheter), inrymmas.
- Ekedalsgatan avses bli allmän platsmark, gata.
- Gångförbindelse till promenadstråk inom Gångaren 12 ska ordnas från nya gatan.
- Parkeringsbehovet ska lösas under mark inom den egna fastigheten.

Ekonomiska konsekvenser för staden

Stadens utgifter i projektet bedöms understiga 10 mnkr varför inriktningsbeslut och genomförandebeslut bedöms kunna tas på delegation inom kontoret.

Marken avses upplåtas med tomträtt.

Inga större kostnader för kommunala anläggningar väntas uppstå eftersom all infrastruktur finns i området. De framtida driftkostnaderna för staden påverkas marginellt.

Bolaget ska stå för plankostnader och övriga kostnader som hör till byggnationen av husen.

Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Bostadsbebyggelse

Exploateringskontoret har bedömt projektet utifrån Vision 2040, översiktsplanen och mål i stadens budget. Projektet bidrar till målen om:

- 140 000 lägenheter till 2030
- värna blandade upplåtelseformer
- fortsätta att stärka centrala Stockholm (öp)
- koppla samman stadens delar (öp)
- främja en levande stadsmiljö i hela staden (öp)

Den aktuella exploateringen avser ca 90 lägenheter i hyresrätt. Detta kan ställas i relation till att det i stadsdelen i dag finns övervägande bostadsrätter.

Miljö

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning. De miljökonsekvenser som bör utredas är buller, luftkvalitet, dagvatten och markföroreningar.

Kontorets bedömning är att bebyggelsen inte medför någon betydande påverkan på miljön i övrigt.

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

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Projektet avser redan exploaterad mark.

Energihushållning

Bolaget 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

All planering av den yttre miljön ska ske med särskild hänsyn till behoven hos äldre och personer med funktionsnedsättning. 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

Västra Kungsholmen planeras att bli en stadsdel med tät innerstadsstruktur. Som kompensation för den täta strukturen med de relativt små bostadsgårdar som byggts, kommer parker att anläggas och upprustas. Närheten till parkstråk genom S:t Görans sjukhus och vidare västerut till stadens naturmark ger goda möjligheter för barns utevistelser.

Genomförandefrågor

Tidplan och kommande beslut

Projektet har en preliminär och en översiktlig tidplan. Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att pågå i cirka 18 månader. Mot bakgrund av detta planerar Bolaget sin byggstart till år 2018 och första inflyttning bedöms till år 2020.

Detta är sista beslutstillfället för exploateringsnämnden.

Risker och osäkerheter

- Påverkan tidplan
En utdragen planprocess och eventuellt överklagande av detaljplanen påverkar tidplanen för genomförandet.
- Bullerproblem
- Miljökvalitetsnormer

Information till andra förvaltningar

Stadsbyggnadskontoret är positivt till att bygga på platsen. Exploateringskontoret har även informerat stadsdelsförvaltningen och trafikkontoret om förslaget.

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

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.

Slut