



GATU- OCH
FASTIGHETSKONTORET

TJÄNSTEUTLÅTANDE
GFN 20054-01-25
1(5)

Handläggare: Monica Almquist
Region Innerstad
Markbyrån
Tel: 508 262 52
e-mail: monica.almquist@gfk.stockholm.se

2004-12-21

Dnr: 04-411-4067

Till
Gatu- och fastighetsnämnden

**Markanvisning för bostäder inom fastigheten Lustgården 6 på
Kungsholmen till JM. Ändring**

FÖRSLAG TILL BESLUT

1. Gatu- och fastighetsnämnden anvisar mark för bostäder inom fastigheten Lustgården 6 till JM.
2. Nämnden ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal.
3. Nämnden ger kontoret i uppdrag att beställa ändring av detaljplan enligt tjänsteutlåtandet.
4. Nämnden godkänner att uppdraget angående bilpool avskrivs.

Olle Zetterberg

Göran Gahm

Anders Berglund

SAMMANFATTNING

Överenskommelse om tomträttsupplåtelse för Lustgården 6 till JM är godkänd av kommunfullmäktige 2003. Överenskommelsen innehåller 100 hyreslägenheter och två kontorshus mot Lindhagensgatan. JM har återkommit till gatu- och fastighetskontoret och önskar bygga bostäder istället för kontor.

Preliminära miljöutredningar visar på att det är möjligt att klara miljökvalitetsnormerna för kvävedioxid och partiklar samt buller.

Gatu- och fastighetskontoret föreslår att JM får markanvisning för bostäder mot Lindhagensgatan. Marken ska upplåtas med tomträtt för bostadsrätt.

UTLÅTANDE

Bakgrund och tidigare beslut

Stadsbyggnadsnämnden tog år 2000 ställning till en startpromemoria för Lustgården 6 och beslutade om inriktningen för det fortsatta arbetet. Lustgården 6 ingår också som ett delområde i Program för Nordvästra Kungsholmen som beslutades i stadsbyggnadsnämnden i januari 2002.

Kommunfullmäktige beslutade den 17 november 2003 att godkänna överenskommelser om tomträttsupplåtese till JM AB, innehållande två kontorshus om ca 13.000 kvm och ett bostadshus med ca 100 lägenheter inom Lustgården 6 mm samt att godkänna ett genomförandebeslut om investeringsutgifter om 44.4 mnkr och investeringsinkomster om 7.7 mnkr. Inkomster av markvärde bedömdes då till 150 mnkr. I överenskommelserna ingår en möjlighet för bolaget att före 31 december 2008 friköpa tomträtterna för kontor till marknadsmässigt pris och bostadstomträtten för 7750 kr/kvm ljus BTA (värdetidpunkt 2003-07-01) med tillägg av 5 % ränta till dess betalning sker.

Gatu- och fastighetsnämnden beslutade den 2002-09-20 att markanvisa ca 100 lgh för upplåtelse med tomträtt till Stockholms kooperativa bostadsförening inom Lustgården 6 mm.

Gatu- och fastighetsnämnden godkände 2004-05-04 en remiss av detaljplanen innehållande två bostadshus mot Warfinges väg och två kontorshus mot Lindhagensgatan. Nämnden gav även ett uppdrag till kontoret att uppta förhandlingar med byggföretaget JM och bostadsföretaget SKB om att inom den föreslagna parkeringstalen ordna ett väl tilltaget antal p-platser för bilpool.

Nu gällande detaljplan anger industrianvändning.

Byggnaderna på Lustgården 6 är tomma förutom ett korttidskontrakt till Stockholm entreprenad. Evakuering pågår och kommer troligen vara klar under hösten 2005.

Nytt utbyggnadsförslag

JM har återkommit till gatu- och fastighetskontoret och önskar bygga bostäder även i de två husen mot Lindhagensgatan. På rådande konjunktur anser bolaget att det troligen skulle dröja innan fastigheten blir bebyggd om man inte får bygga bostäder istället för kontor.

Förslaget innehåller nu nybyggnation av totalt ca 350 lgh i flerbostadshus, varav ca 100 är anvisade till SKB (kooperativ hyresrätt). Bolaget föreslår att lägenheterna ska upplåtas enligt följande:

- ca 100 lgh med tomträtt för hyresrätt enligt tidigare beslut
- ca 150 lgh med tomträtt för bostadsrätt (ersätter de två kontorshusen i tidigare avtal)

Exploaterings innehåll och utformning kommer att prövas i sedvanlig ordning i detaljplaneprocessen.

Förslag till markanvisning

Markanvisning sker enligt de principer som gatu- och fastighetsnämnden angivit i sitt beslut om stadens markanvisningspolicy. Markanvisningen gäller under två år från gatu- och fastighetsnämndens beslut. Marken upplåts med tomträtt.

Markanvisningsavtalet innehåller sedvanliga bestämmelser. Bolaget ska fortfarande åta sig att riva byggnaderna, som det angavs i tidigare avtal. Den del som ligger på SKB:s del bekostar staden. Marksanering bekostar staden. Parkeringstalet ska vara ca 0,7. Avgäld ska vara den gällande för tomträtt för bostadsrätter.

Bolaget har under de senaste åren fått 10 markanvisningar om totalt 807 lägenheter, varav en markanvisning om 130 lgh genom anbud.

Förutom JM AB har följande bolag begärt markanvisning i Lustgården 6:

- Arcona AB inkom 2002-07-08
- AB Borätt inkom 1999-09-17

Konsekvenser

-Ekonomi

Genomförandebeslut togs i samband med tomträttsupplåtelse till JM AB. De sammanlagda utgifterna beräknades då till 44,4 mnkr. Nu är 18,9 mnkr är upparbetade. Utgifterna avser evakuering, rivning, marksanering och gatukostnader.

Inkomsterna utgörs främst av det markvärde som skapas genom planläggning och överstiger kostnaderna. Projektet beräknas ge ett visst överskott.

Drift- och underhållskostnaderna beräknas bli oförändrade.

All ekonomisk risk avseende byggherrens del av projekteringen åvilar Bolaget. Även staden har risk för förgävesprojektering, vilken vi själva står för.

- Tillgänglighet

Tillgängligheten beskrevs i planremissen och och följande konstaterades:

Det är stora nivåskillnader inom planområdet. Staden mål om en största lutning utomhus på 1:20 går inte att infria utefter Kellgrensgatan, som är betydligt brantare. Inom varje blivande fastighet ska tillgängligheten vara god. Entré, gård och garage ska kunna nås med lätthet från varje lägenhet.

Stadens program för tillgänglighet bör kunna uppfyllas för var och en av de två bostadsfastigheterna respektive kontorsfastigheterna. På grund av nivåskillnaderna ino planområdet och Kellgrensgtansn lutning ,ger planförslaget ingen direkt kontakt mellan bostadsentréerna och Lindhgaensgatan som är acceptabel ur tillgänglighetssynpunkt.

-Miljökonsekvenser

Kvarteret påverkas kraftigt av främst buller och luftföroreningar.

Planens utformning och med åtgärder på fasaden innebär att acceptabla nivåer för buller kan erhållas för alla bostäderna. Bullerberäkningarna förutsätter även en förlängning av bullerskärm på Essingeleden.

Nya utredningar för kvävedioxid och partiklar tas nu fram för projektet. Husen utformas så att inte partikelhalten utmed Lindhagensgatan p g a sämre ventilationsförhållanden blir för stor. Minskad användning av dubbdäck framöver medför minskad partikelhalt trots ökad trafik.

- Måluppfyllelse

Projektet stämmer med kontorets verksamhetsplan att intensifiera arbetet med markanvisningar, samt att verka för att öka bostadsbyggandet i Stockholm. Det stämmer även väl med ställningstagandet att bygga på redan exploaterad mark.

- Påverkan på barn

Projektet bedöms inte ha någon speciell påverkan på barn. Gröna gårdar och närheten till S:t Göranssjukhuspark och Stadshagens idrottsplats och park ger förutsättningar för lek och utevistelse.

Genomförande och tidplan

Projektet har en preliminär och översiktlig tidplan. Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att vara klar under hösten 2005. Nytt samråd kommer att ske under våren 2005. Mot bakgrund av detta planerar Bolaget sin byggstart till år 2006 och första inflyttning till år 2008.

Kellgrensgatan kommer att iordningställas under 2007.

Upplåtelse med tomträtt till JM och till SKB kommer att göras på delegation. Eventuellt kommer planremissen tas upp till gatu- och fastighetsnämnden under våren 2005.

Planbeställning

Den av kontoret föreslagna exploateringen ställer krav på en ändrad detaljplan. Kontoret vill därför ha gatu- och fastighetsnämndens uppdrag att beställa en ändrad detaljplan.

Kontorets synpunkter och förslag

Kontoret kommer bevaka möjligheten att inrätta bilpool i projektet. Antalet parkeringsplatser blir dock mycket färre när det bara byggs bostäder och det kan även bli svårt att inrymma 0,7 p-platser, men p-talet 0,55 är det minsta som bör accepteras enligt kontorets mening. Därmed kan nämndens uppdrag ang bilpool avskrivas.

Hittills gjorda utredningar för buller, partiklar och kvävedioxid visar på att det är möjligt att bygga bostäder i hela kv Lustgården 6. Frågan blir föremål för prövning i kommande remiss av detaljplanen.

Kontoret anser att tomträtt för bostadsrätt avseende de tillkommande bostäderna är det bästa för att inte tappa för mycket intäkter jämfört med den kontorsavgäld som tidigare var satt.

Ett tilläggsavtal finns upprättat för överenskommelserna om tomträtt för kontor, som innebär att staden kan fullfölja den ursprungliga detaljplanen med kontor och bostäder om det i fortsatta arbetet mot förmodan visar sig vara omöjligt att konvertera kontor till bostäder.

Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att gatu- och fastighetsnämnden ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal.

SLUT