



Kontaktperson

Jörgen Nygård

Innerstad

Telefon: 08-508 269 48

jorgen.nygard@mk.stockholm.se

Till

Marknämnden 2006-03-30

Del av fastigheten Stadshagen 1:1 (invid kv Glädjen) på Kungsholmen. Genomförandebeslut

Förslag till beslut

Marknämnden godkänner genomförandet av exploatering inom del av Stadshagen 1:1 omfattande investeringsutgifter om -18 mnkr och investeringsinkomster om 29 mnkr och ger kontoret i uppdrag att genomföra projektet.

Göran Långsved

Stefan Eriksson

Sammanfattning

MN godkände 2006-03-09 förslag till överenskommelse om exploatering mellan staden och Fabege för område vid kv Glädjen mm i stadsdelen Stadshagen. Avtalet medför att mark styckas av och upplåts med tomträtt. Ovannämnda överenskommelse med Fabege saknar tidplan när bostadsbyggnation skall påbörjas.

Väster om detaljplaneområdet för kvarteret Glädjen återfinns kvarteret Kojan där bostadsexploatering påbörjas under hösten 2006. Vid planering av bostadsbyggnation i de båda kvarteren förutsattes att kvarteren skulle bebyggas samtidigt. Av denna anledning finns åtgärder inom kvarteret Glädjen som måste genomföras tidigt oavsett när bostadsbyggnation sker.

Kontoret anser därför att utbyggnaden av detaljplanområdet för kvarteret Glädjen bör genomföras i två etapper.

Genomförandebeslut medför att den totala gatubredden längs Hornsbergs Strand utökas. I samband med gatuombyggnaden sker även ledningsomläggning.

Norr om ovannämnda gata finns en koloniförening som utökas med nya kolonistugor/lotter på intilliggande parkeringsyta. Bredvid koloniområdet ligger Kungsholmens Strandväg som rustas upp. Även den lilla parken mot Ekelundsbron rustas upp.

Investeringsutgifter för ovannämnda arbeten uppgår till -18 mnkr och investeringsinkomster i form av kapitaliserade tomträttsavgälder om 29 mnkr.

Bakgrund

MN godkände 2006-03-09 förslag till överenskommelse om exploatering mellan staden och Fabege för område vid kv Glädjen mm i stadsdelen Stadshagen. Avtalet medför att mark styckas av från fastigheten Stadshagen 1:1 och upplåts med tomträtt till Fabege. Ovannämnda överenskommelse med Fabege saknar tidplan när bostadsbyggnation skall påbörjas.

Väster om detaljplaneområdet för kvarteret Glädjen återfinns kvarteret Kojan där bostadsexploatering påbörjas under 2006. Vid planering av bostadsbyggnation i de båda kvarteren förutsattes att kvarteren skulle bebyggas samtidigt. Av denna anledning finns åtgärder inom kvarteret Glädjen som måste genomföras trots att ingen bostadsbyggnation sker.

Kontoret anser därför att utbyggnaden av detaljplanområdet för kvarteret Glädjen bör genomföras i två etapper. Etapp 1 genomförs omgående och består av de anpassningsåtgärder som krävs för genomförande av exploateringen av kv Kojan. Etapp 2 består dels av åtgärder som krävs till följd av tomträttshavarens bostadsbyggnation dels av åtgärder som krävs för att verkställa detaljplan.

Tidigare beslut

- 2002-01-17 SBN: Beslut att godkänna program för Nordvästra Kungsholmen.
- 2002-09-10 GFN: Beslut om markanvisning och inriktningsbeslut.
- 2004-02-19 SBN: Beslut att påbörja planarbete.
- 2005-04-05 GFN: Remiss av planförslag samt beslut att godkänna Intentionsavtal mellan Staden och koloniföreningen Karl-Bro Ekonomisk Förening.
- 2006-01-19 SBN: Beslut att godkänna detaljplan

2006-03-09 MN: Beslut att godkänna exploateringsavtal mellan Staden och Fabege.

Detaljplanen väntar f.n. på antagande i Kommunfullmäktige.

Avtalet med Fabege (MN 060309) är villkorat av genomförandebeslut enligt detta tjänsteutlåtande.

Beskrivning av projektet



Planen medger att ett smalt bostadshus innehållande ca 100 lägenheter kan uppföras längs med Hornsbergs Strand. Den totala gatubredden längs ovannämnda gata utökas för att inrymma nödvändiga trafikutrymmen. I samband med gatuombyggnaden sker även ledningsomläggning.

Vidare har det befintliga koloniområdet Karlbergs-Bro planlagts som odling. Koloniområdet utökas med nya kolonistugor/lotter på intilliggande parkeringsyta. Bredvid koloniområdet ligger Kungsholmens Strandväg (strandpromenaden längs Karlbergskanalen) som rustas upp. Även den lilla parken mot Ekelundsbron rustas upp.

Genomförande och tidplan

Ettapp 1

Åtgärderna, som inleds hösten 2006 och avslutas våren 2007, består av ledningsomläggning av huvudvattenledning samt anpassning av allmän platsmark till följd av exploateringen i kvarteret Kojan. De totala kostnaderna för detta delgenomförande uppgår till ca 6 mkr.

Ettapp 2

Enligt överenskommelsen om exploatering som staden tecknat med Fabège saknas tidplan när bostadsbyggnation kan påbörjas. Genomförandet som anges nedan innehåller således ingen tidplan.

Området planeras byggas ut i följande ordning:

1. Uppförande av gator och stödmur samt ledningsflytt.
2. Uppförande av bostadshuset.
3. Anläggande av parkmark och nya kolonilotter.
4. Iordningställande av kringliggande gator inklusive gång- och cykelbanor.

De totala kostnaderna för att genomföra ettapp 2 uppgår till ca 13 mkr.

Konsekvenser av projektet

Buller

Den nya bebyggelsen kommer att utsättas för trafikbuller från flera olika bullerkällor. Befintliga riktvärden kan dock klaras med hjälp av skyddsåtgärder.

Dagvatten

Då exploateringsområdet i huvudsak består av berg i dagen är förutsättningarna för lokalt omhändertagande av dagvatten dåliga. Dagvattnet kommer anslutas till befintligt dagvattensystem.

Kulturmiljö

Byggnaderna på fastigheterna Lilla Hornsberg 1, Mariedal 1 och Stadshagen 1:2 är värdefulla ur kulturmiljösynpunkt och därtill utgör koloniområdet riksintresse för kulturmiljö. Detaljplaneförslaget säkerställer koloniområdets struktur och byggnadernas bevarande.

Risker

Historiska och nutida industriverksamhet i området kan innebära en risk ur miljö- och hälsosynpunkt. Närliggande kvarter består dock idag av kontor och lagerverksamhet där ingen miljöfarlig verksamhet bedrivs.

Sol

Solstudier visar att alla lägenheter inte kommer att uppnå stadens mål om minsta antal timmar solljus. Bostadsbebyggelsen kommer även medföra skuggning av koloniområdet och byggnaderna på Lilla Hornsberg 1 och Stadshagen 1:2.

Tillgänglighet

Tillgänglighetsprojektet har granskat förändringen och har inga synpunkter.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Markytan för de planerade bostäderna består delvis av berg i dagen och växtligheten utgörs av en blandning av små och stora lövträd samt sly. Merparten av träden inom området som tas i anspråk för bostadsbebyggelse kommer att behöva tas ned. Som kompensation för ianspråktagen grönyta föreslås att koloniområdet utökas med nya kolonilotter på intilliggande parkeringsyta.

Trafik

De allmänna parkeringsplatserna som försvinner vid anläggandet av nya kolonilotter kompenseras av nya angöringsplatser längs Hornsbergs Strand.

Ekonomi

Kontoret redovisar de ekonomiska förutsättningarna för projektet, dels med en exploateringskalkyl, dels med de budgetmässiga konsekvenserna.

Exploateringskalkyl, prisnivå 2006 (mnkr)

Utgifter (-)	
Markförvärv	0
Utredning	1
Projektering	2
Iordningställande av mark	0
Anläggning	12
(Grundläggningsbidrag)	0
Övrigt (Proj led+egen tid+va anslutning)	3
(Summa utgifter före ingångsvärde)	-18
(Ingångsvärde) ¹	0
Summa utgifter	-18
Inkomster	

¹ Med ingångsvärde avses stadens värde på marken vid nuvarande markanvändning. Ingångsvärdet är en kalkylpost.

Markförsäljning	
Avgäldsunderlag	29
Övrigt	
Summa inkomster	29
Sammanställning	
Resultat	11
Resultat per ekvivalent lägenhet ²	0,11
Markanläggningsutgift per ekvivalent lägenhet	0,13
Exploateringsgrad	

De sammanlagda utgifterna beräknas till ca 18 mnkr, varav 2,5 mnkr är upparbetat. Utgifterna avser främst uppförande av anläggningskostnader i form av uppförande av gata, stödmur samt ledningsflytt.

Marken kommer att upplåtas med tomträtt. Inkomsterna beräknas till ca 29 mnkr och utgörs av det markvärde (avgäldsunderlag) som skapas genom planläggningen.

Projektets ekonomi är bättre än genomsnittet för exploatering inom staden.

Budgetkonsekvenser

Investeringsbudget

Investeringsutgifterna för genomförandet beräknas till ca -20 i löpande prisnivå och investeringsinkomsterna saknas. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

Mnkr	Ack t.o.m. 2006	2007	2008	2009	2010	Senare	Totalt
Utgifter (-)	-5	-1			-14		20
Inkomster (exkl. försäljning)	0	0	0	0	0	0	0
Nettoutgift (-) /-inkomst	-5	-1			-14		-20
Försäljningsinkomst							

Stadens utgifter/inkomster för exploatering finansieras via marknämndens investeringsbudget och medel finns upptagna i nämndens budget 2006 och förslag till budget 2007 med inriktning för 2008-2009.

Driftbudget

Drift- och underhållskostnaderna för både trafiknämndens- och för stadsdelsnämnden ansvarsområde påverkas marginellt eftersom kostnader redan finns för befintliga gator.

Kapitalkostnaderna³ beräknas uppgå till ca -1,4 Mnkr per år och intäkterna för tomträttsavgälder beräknas till ca 1 Mnkr per år.

² Med ekvivalent lägenhet avses den sammanlagt tillkommande ytan (BTA) för bostäder, kommersiella lokaler etc. dividerat med 100 (en lägenhet motsvarar 100 m² BTA).

³ Kapitalkostnaderna (ränta på markanläggning) minskar successivt åren framöver i takt med avskrivningen

Kostnad/intäkt per år	Mnkr
Drift och underhåll (-)	0
Kapitalkostnad	
-ränta (-)	0,9
-avskrivning (-)	0,5
Tomträttsavgäld	1
Drift och underhåll Sdn (-)	0

Risker och osäkerhetsfaktorer

Utgifterna för utbyggnaden av etapp 2 är kända vid dagstillfället men pga av stor osäkerhet när i tiden som utgifterna faller ut kan utgiften förändras dels beroende på konjunkturen vid byggnadstillfället dels beroende på vilket år byggnationen genomförs.

Markkontorets synpunkter

Kontoret föreslår att nämnden godkänner investeringsutgifter om -18 mnkr. och investeringsinkomster i form av kapitaliserade tomträttsavgälder om 29 mnkr.

Genomförandebeslut enligt detta tjänsteutlåtande är ett villkor för att stadens exploateringsavtal med Fabege skall gälla.

SLUT