



Kontaktperson
Monica Almquist
Innerstaden
Telefon: 08-508 262 52
monica.almquist@mk.stockholm.se

Till
Marknämnden 2006-11-16

Markanvisning för bostäder inom tomträttsfastigheten Gångaren 11 på Kungsholmen till Skanska.

Förslag till beslut

1. Marknämnden anvisar mark för bostäder inom fastigheten Gångaren 11 till Skanska och ger kontoret i uppdrag att träffa avtal enligt förslag i utlåtandet.
2. Nämnden ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal

Göran Långsved

Stefan Eriksson

Sammanfattning

Skanska Fastigheter AB, genom Mälarhus AB ägare till tomträtten Gångaren 11, önskar ändra gällande detaljplan för Gångaren 11 till att förutom kontor även inrymma ca 100 lägenheter.

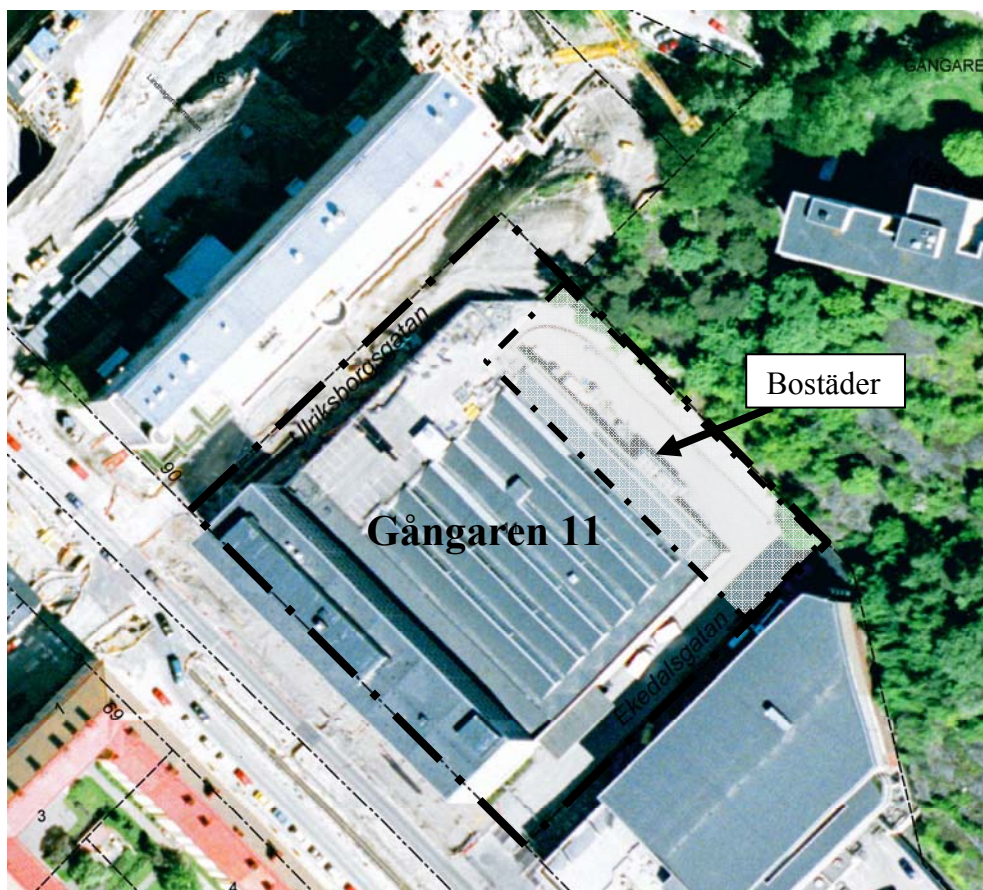
Markkontoret föreslår att Skanska Fastigheter AB får markanvisning för bostäder i inre delen av kv Gångaren 11. Marken ska upplåtas med tomträtt för bostadsrätt.

Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

Inom planarbetet ska visas att gällande riktvärden för buller och luftföroreningar kan klaras.

Bakgrund

För området gäller en detaljplan enligt vilken fastigheten är avsedd för kontorsändamål, antagen 1998. Skanska Fastigheter genom Mälarhus AB äger tomträttsfastigheten Gångaren 11.



Gällande detaljplan innebär att befintligt kontorshus mot Lindhagensgatan ska behållas och bakomliggande industribyggnad ska rivas och ersättas med nytt kontorshus. Totalt skulle det bli ca 26.000 kvm BTA kontor inom fastigheten efter tillbyggnad. Något nytt kontorshus har inte blivit byggt och fastigheten står idag tom förutom viss byggetablering.

Skanska Fastigheter har nu önskemål om att ändra detaljplanen så att all befintlig bebyggelse inom Gångaren 11 rivs och ny kontorsbebyggelse uppförs, ca 27.000 kvm BTA. Dessutom ser man en möjlighet att uppföra ca 100 lägenheter i två stycken punkthus i den inre delen av fastigheten, se skiss bilaga 1.

Skanska har inom intilliggande fastigheter i kv Gångaren byggt 80 lgh med inflyttning årsskiftet 2006/07 samt kommer starta ytterligare 260 lgh våren 2007. Med nu aktuellt förslag i Gångaren 11 så blir det totalt ca 440 lgh i 7 punkthus inom kv Gångaren.

Tidigare beslut

Gatu- och fastighetsnämnden beslutade om tilläggsavtal för tillkommande kontorsbyggrätt den 2003-05-27.

Utbyggnadsförslag

Förslaget innehåller nybyggnation av ca 100 lägenheter i flerbostadshus. Bolaget föreslår att lägenheterna ska upplåtas med bostadsrätt. Skisserna i förslaget visar i stora drag projektets utformning. Exploateringen innehåll och utformning kommer att prövas i sedvanlig ordning i detaljplane-processen.

Förslag till markanvisning

Markanvisning sker enligt de principer som marknämnden angivit i sitt beslut om stadens markanvisningspolicy. Markanvisningen gäller under två år från marknämndens beslut. Marken upplåts även fortsättningsvis med tomträtt.

Markanvisningsavtalet innehåller sedvanliga bestämmelser. Parkeringsstalet ska vara ca 0,7. Avgäld ska vara den gällande för tomträtt för bostadsrätter. Detaljplanen ska innehålla en permanent förskola.

Inget annat bolag har sökt markanvisning för aktuellt område eftersom det ligger inom Skanskas tomträtt.

Konsekvenser

-Ekonomi

Stadens utgifter är marginella och består av ev kostnader för nya gator öster och väster om kv Gångaren 11 om ca 3 mnkr och anslutningsavgifter för VA om ca 1 mnkr. Infrastruktur finns i området.

Inkomsterna utgörs främst av det markvärde som skapas genom planläggning. Fastigheten som sedan tidigare är upplåten med tomträtt till Skanska bedöms via bostadsprojektet generera en ökad avgäld för fastigheten om ca 1,7 mnkr, vilket motsvarar ett kapitaliserat avgäldsunderlag om ca 46 mnkr.

Drift- och underhållskostnaderna beräknas bli oförändrade.

Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden. All ekonomisk risk avseende byggherrens del av projekteringen åvilar Bolaget. Även staden har risk för förgävesprojektering avseende sina egna investeringar.

-Tillgänglighet

Stadens program för tillgänglighet kan uppfyllas för bostäderna.

-Miljökonsekvenser

Kvarteret påverkas kraftigt av främst buller och luftföroreningar. Bostäderna ligger inne i kvarteret bakom kontorsbebyggelsen. Inom planarbetet ska visas att gällande riktvärden kan klaras.

-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 pågå i ca sex månader. Mot bakgrund av detta planerar Bolaget sin byggstart för kontorsdelen till hösten 2007 och för bostadsdelen till hösten 2008. Första inflyttning i bostäderna skulle då kunna ske år 2010.

Nästa beslutstillfälle för marknämnden infaller vid planremissen , preliminärt kv.1 2007. Genomförandebeslut och tilläggsavtal till tomträttsupplåtelsen kommer att tas på delegation av kontoret.

Samråd och information till andra förvaltningar

Kontoret har informerat stadsdelsförvaltningen och stadsdelsnämnden om utbyggnadsförslaget. Gruppledarna i stadsdelsnämnden har getts möjlighet att lämna synpunkter på förslaget. Folkpartiets gruppledare har återkommit och sagt sig inte ha några erinringar mot förslaget till markanvisning. I övrigt har inga synpunkter inkommit. Kungsholmens stadsdelsförvaltning önskar att detaljplanen för Gångaren 11 ska inrymma en permanent förskola och diskussion pågår redan nu mellan Skanska och stadsdelsförvaltningen om placeringen av förskolan.

Planbeställning

Den av Skanska föreslagna exploateringen ställer krav på en ny detaljplan. Markkontoret har beställt en ny detaljplan för kontor och bostäder. Planändringen till bostäder är villkorad av att marknämnden ger Skanska en markanvisning för bostäder.

SBN avser att fatta beslut om start-pm för detaljplaneläggning under hösten 2006. Detaljplanen avses tas fram med enkelt planförfarande. Skanska betalar plankostnaden.

Kontorets synpunkter och förslag

Kontoret anser att Skanskas förslag att även inrymma bostäder inom kv Gångaren 11 är bra.

Med tanke på att Skanska är tomträttsinnehavare så finns det ingen annan tänkbar exploatör.

Stadens kostnader för projektet är marginella och projektet bedöms generera ett betydande överskott. Riskerna för stadens del är mycket begränsade.

Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att marknämnden ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal.

SLUT