



Kontaktperson

Monica almquist

Innerstad

Telefon: 08-508 26252

monica.almquist@expl.stockholm.se

Till

Exploateringsnämnden 2007-05-14

Ändrad detaljplan för Gångaren 11 på Kungsholmen. Remiss av planförslag mm.

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden överlämnar och åberopar kontorets utlåtande till stadsbyggnadsnämnden som svar på förslag till ändrad detaljplan inom kv Gångaren 11 på Kungsholmen, S-Dp 2006-17139-54.
2. Exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att upprätta överenskommelse om exploatering för tomträttsupplåtelse av bostäder i enlighet med tjänsteutlåtandet.

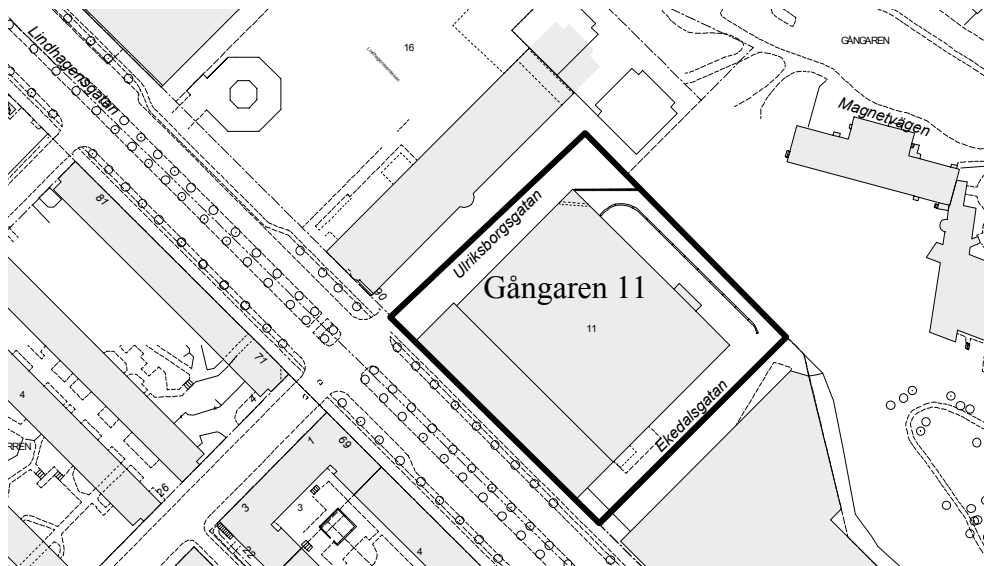
Krister Schultz

Stefan Eriksson

Sammanfattning

Planens syfte är att ändra gällande detaljplan för att, utöver kontor, även bygga ett 17-våningar högt bostadshus och förskola.

Exploateringskontoret är positivt till planförslaget. En överenskommelse om exploatering för tomträttsupplåtelse för bostäder ska upprättas på delegation. innehållande, förutom sedvanliga villkor, bl a att Skanska ersätter staden med ca 2 mnkr.



Remissen

Stadsbyggnadsnämnden har på remiss översänt ett förslag till ny detaljplan för bostäder och kontor inom Gångaren 11 på Kungsholmen. Remissen ska besvaras senast den 5 maj 2007.

Marknämnden beslutade den 16 nov 2006 att anvisa marken för bostäder inom området till Skanska. Marken ska upplåtas med tomträtt. Stadsbyggnadskontoret påbörjade planarbetet år 2006.

Gällande detaljplan, antagen 1998, innebär att befintligt kontorshus mot Lindhagensgatan kan behållas och bakomliggande industribyggnad kan 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 byggts och huset står idag tomt förutom viss byggetablering. Rivning har nu påbörjats.

Tidigare beslut

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

Marknämnden beslutade om markanvisning för bostäder 2006-11-16.

Detaljplaneförslag

Planens syfte är att ändra gällande detaljplan för att, utöver kontor, även möjliggöra bostäder och förskola.

Planen möjliggör ett uppförande av ett kontorshus i 7 våningar utmed Lindhagensgatan samt ett bostadshus i totalt 17 våningar ovan mark i den

inre delen av kvarteret. I bostadshuset kan en förskola med fyra avdelningar inrymmas.

Barnstuga planeras i våning 3 och 4 med direktutgång till en terrass, med gård för både daghem och boende. Terrassen ansluter i nordost till S:t Görans sjukhuspark inom grannfastigheten Gångaren 12 som ägs av Locum.

Parkering anordnas i garage i intilliggande fastighet, Gångaren 16, för bostäderna och kontoren. Där finns reserverat en parkeringsplats per lägenhet, dvs p-tal 1,0. Parkering för kontor anordnas också i garage under Gångaren 11. P-talet för kontoren blir 4 p-platser per 1000 kvm.

Angöring till bostäderna sker via Ulriksborgsgatan. Garagenedfart och varutransporter för kontor och daghem sker från Ekedalsgatan.

Detaljplanen föreslår att Ulriksborgsgatan blir allmänplatsmark istället för kvartersmark. En liten del med trappa upp till S:t Görans sjukhuspark föreslås bli parkmark.



Exploateringskontorets synpunkter

Exploateringsavtal

Vid exploateringen av intilliggande fastighet Gångaren 16 skrev staden ett exploateringsavtal med Skanska som bl a innebär att Skanska för all framtid

ska ansvara för och bekosta drift och underhåll för Ulriksborgsgatan. Kontoret har nu kommit överens med Skanska om att när staden övertar kvartersmark från Gångaren 16 och 11 som blir gatemark ska Skanska till staden betala en ersättning. Ersättningen motsvarar framtida drift- och underhållskostnader för Ulriksborgsgatan mm som Skanska, till följd av att den aktuella marken övergår från kvartersmark till gatemark, inte längre kommer att ha. Ersättningen ska betalas av Skanska när erforderliga fastighetsbildningar registrerats och uppgår till ca 2 mnkr. Skanska ska också bekosta ändringar av anslutningspunkter för VA mm så att de ligger i anslutning till respektive fastighet.

Kontoret bör få i uppdrag att upprätta en överenskommelse om exploatering för tomträtten för bostäder inkl övertagande av kvartersmark och ersättningen för Ulriksborgsgatan och övriga sedvanliga villkor på delegation.

Tilläggsavtal till tomträtt för kontor

Kontoret kommer på delegation att upprätta ett nytt tilläggsavtal som är kopplat till den nya detaljplanen. I samband med upprättandet av gällande detaljplan för enbart kontor så skrev staden ett tilläggsavtal med Skanska där kontorsavgälden är bestämd för den tillkommande kontorsbyggrätten. I samråd med Mark och värdering gör kontoret den bedömningen att överenskommen avgäld om 280 kr/kvm ljus BTA fortfarande är ekonomiskt bra för staden. Avgälden blir således oförändrad i det nya tilläggsavtalet. Angående tillkommande avgäld för bostäder se nedan.

-Ekonomiska konsekvenser

Stadens utgifter är marginella och består av anslutningsavgifter för VA för de nya bostäderna. Ulriksborgsgatan är iordningställd av Skanska och slutbesiktigades hösten 2006.

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. Dessutom tillkommer ersättning från Skanska om ca 2 mnkr.

Drift och underhållskostnaderna ökar med totalt ca 100.000 kr per år för staden, p g a att Ulriksborgsgatan blir gatemark.

Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden. All ekonomisk risk avseende byggherrens del av projekteringen åvilar bolaget.

-Tillgänglighet

Stadens program för tillgänglighet kan uppfyllas för bostäderna.

-Miljökonsekvenser

Utredningar visar att bullerkrav och luftkvalitet kan klaras för den nya bebyggelsen.

- Anslutande naturmark/S:t Görans sjukhuspark

Bakom Skanskas nya bostäder i kv Gångaren 16 finns idag iordningställd ett område av naturmarkskaraktär planlagt som allmän naturmark och som staden äger.

Staden har för avsikt att i samband med planläggning för ny bebyggelse inom kv Gångaren 12, S:t Görans sjukhus, åstadkomma en fortsättning av promenadstråket från naturmarken till Mariebergsgatan. Kontoret vill dock påpeka att sjukhusparken bakom Gångaren 11 idag ligger på Locums mark och är inte formellt tillgänglig för allmänheten, vilket bör klargöras i planhandlingarna.

Det aktuella planförslagets höjdsättning på gårdsterrassen för bostadshuset gör det möjligt att anordna en anslutning från terrassen till sjukhusparken. Däremot ger inte höjdsättningen tillräckligt bra förutsättningar för att skapa en attraktiv rekreationsyta och ett tillgängligt gångstråk bakom Gångaren 11. Projektets landskapsanpassning är bristfällig och försvårar rekreationsvärden i det framtida grönstråket. Eftersom utvecklingspotentialen för grönstråket är stort bör planförslagets höjdsättning och landskapsanpassning bearbetas.

Del av Gångaren 11 föreslås bli parkmark, ca 300 kvm. Kontoret anser att den bör få planbestämmelse naturmark istället, i likhet med området bakom Gångaren 16. Det aktuella området ska i framtiden hänga ihop med gångstråket genom S:t Görans sjukhuspark och ges då lämplig planbestämmelse.

-Kompensation för ianspråktagen grönyta

Projektet bygger helt på mark som tidigare varit bebyggd.

-Måluppfyllelse

Projektet stämmer med kontorets verksamhetsplan 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 Görans sjukhuspark och Stadshagens idrottsplats och park ger förutsättningar för lek och utevistelse.

-Parkering

Kontoret anser att antalet parkeringsplatser är tillräckligt för den nya bebyggelsen.

-Genomförande

Skanska kommer genomföra hela projektet och återställer även mot anslutande gatumark.

-Preliminär tidplan

Detaljplanen föreslås handläggas med enkelt förfarande.

Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanen kommer antagas under våren år 2007, beroende på vilka synpunkter som inkommer under samrådstiden. Stadsbyggnadskontoret diskuterar efter samrådsmöte att planen ska handläggas med normalt förfarande.

-Laga kraftvunnen detaljplan juni 2007

-Byggstart kontorsdelen hösten 2007

-Byggstart bostäder hösten 2008.

-Inflyttning bostäder 2010

Något ytterligare beslutstillfälle är inte aktuellt för exploateringsnämnden.

Exploateringskontorets förslag

Exploateringskontoret är i huvudsak positiv till planförslaget. Kvarteret Gångaren planerades från början för stor andel nya kontor och nu tillkommer ytterligare ca 80 lägenheter vilket bidrar till att skapa en levande stadsdel dygnet runt. Totalt blir det ca 440 lgh i sju punkthus inom kv Gångaren.

Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att exploateringsnämnden överlämnar och åberopar kontorets tjänsteutlåtande som remissvar på detaljplaneförslaget samt att kontoret får i uppdrag att upprätta ett exploateringsavtal för tomträtten för bostäder i enlighet med tjänsteutlåtandet.

SLUT