



Christina Norén
Innerstad
Telefon: 08-508 281 12
christina.noren@expl.stockholm.se

Till
Exploateringsnämnden 2008-05-19

Markanvisning för bostäder inom fastigheterna Stadshagen 1:1 och Stadshagen 1:5 i Lindhagen på nordvästra Kungsholmen till Stockholmshem och AB Borätt.

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom fastigheten Stadshagen 1:1 och 1:5 till Stockholmshem och AB Borätt och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
2. Nämnden beställer ändrade detaljplaner hos Stadsbyggnadsnämnden.

Krister Schultz

Stefan Eriksson

Sammanfattning

AB Borätt har inkommit med en ansökan om markanvisning för ny bostadsbebyggelse om ca 100 lägenheter intill Stadshagen idrottsplats. För Stockholmshems del avser markanvisningen delvis en ersättning för Stockholmshems fastighet Alsiskan 1 som måste rivras i samband med utbyggnaden av trafikplats Lindhagensgatan. Kontoret har förhandlat fram en köpeskilling med Borätt om 17 500 kr/m² BTA. Expertrådet behandlar ärendet, dnr E08-384-356, 2008-05-12. Förhandlingar med Stockholmshem pågår. Kontoret anser att de två förslagen till markanvisningar stämmer väl med ambitionerna för området. En upprustning av naturmiljön på Stadshagsklippan i



samband med delprojekten avses bidra till att ge Lindhagenområdet ytterligare ett grönområde för människor som bor och vistas i området samtidigt som platsen med den nya bebyggelsen kan bli tryggare. En upprustning av Sankt Göransgatan norra del avses också ingå.

Med den köpeskilling som hittills förhandlats fram och med de relativt måttliga investeringar som kontoret hittills kan överblicka i projektet kommer intäkterna från försäljningarna att bidra till hela projektområdets utgifter.

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

Bakgrund

Planeringen för och utbyggnaden av Lindhagenområdet pågår i huvudsak enligt det program som upprättades och godkändes av stadsbyggnads- och gatu- och fastighetsnämnderna 2001 och 2002. Programmet ger möjlighet att under en 10-årsperiod bygga en ny stadsdel med drygt 5000 nya bostäder och ca 300 000 m² kommersiella lokaler.

AB Borätt har inkommit med en ansökan om markanvisning för ny bostadsbebyggelse om ca 80 lägenheter intill den nya tennishall som planeras på Stadshagen idrottsplats enligt beslut i exploateringsnämnden i 2008-02-14 och idrottsnämnden 2008-03-11. För Stockholms hems del avser markanvisningen delvis en ersättning för fastigheten Alsiskan 1 som ägs av bolaget. Fastigheten kommer att påverkas så kraftigt av utbyggnaden av trafikplats Lindhagensgatan att bostadshuset där inte längre blir lämpat för bostadsändamål utan kommer att behöva rivas. Både staden och bolaget är positiva till att staden förvärvar fastigheten. Avsikten är att bostadshuset efter evakuering ska kunna användas som platskontor för den fortsatta utbyggnaden av Lindhagen.

De två markområdena ligger längs den norra delen av St Göransgatan och för båda gäller detaljplaner enligt vilka marken i huvudsak är avsedd för parkändamål.

Området vid Stadshagens idrottsplats är en smal, kraftigt sluttande parkremsa mellan Sankt Göransgatan och Stadshagens idrottsplats. En del av markområdet är upplåtet till en kiosk.



St Göransgatans norra del

Stuganområdet begränsas i väster av Mariedalsvägen och i öster av fastigheten Stugan 4 som är bebyggd med två flerbostadshus uppförda på 60-talet med sammanlagt ca 80 bostadsrättslägenheter. I områdets västra del finns ett tryckutjämningschakt för tunnelbanan. Enligt USK:s statistik dominerar andelen små lägenheter (1-3 rok) i området med ca 85%. Beträffande ägarfördelning är ca 60 % bostadsrättsföreningar, 5 % allmännyttan och 35 % övriga hyresrätter.

Tidigare beslut

För denna del av Lindhagenområdet har inga relevanta beslut fattats i exploaterings- eller stadsbyggnadsnämnderna avseende områdets utveckling sedan programmet för området antogs 2002.

Utbyggnadsförslagen

Utbyggnadsförslaget för Stuganområdet omfattar ett flerbostadshus i ca 10 våningar med ca 80 lägenheter. Bolaget föreslår att lägenheterna ska upplåtas med bostadsrätt.



Tredimensionell modell av Stadshagenområdet med Borätts förslag till markanvisning och den nya tennishallen som vita volymer.

Skissen i förslaget ovan visar i stora drag projektets utformning. Bilden ger en antydning om projektets utseende på platsen. Exploateringsinnehåll och utformning kommer att prövas i sedvanlig ordning i detaljplaneprocessen.

För Stuganområdet är förslaget till utbyggnad ännu inte klart. Den föreslagna markanvisningen är avsedd för ett antal lägenheter i flerbostadshus upplåtna med hyresrätt, samt en förskola om 4 avdelningar med möjlighet till utevistelse.

Förslag till markanvisning

Markanvisning sker enligt de principer som exploateringsnämnden angivit i sitt beslut om stadens markanvisningspolicy. Markanvisningen gäller under två år från exploateringsnämndens beslut.

Förslag till markanvisningsavtal för AB Borätt bifogas detta tjänsteutlåtande (bilaga 1).

AB Borätt betalar 17 500 kr/m² BTA i värdetidpunkt 2008-06-01 för marken vid Stadshagens IP. Bolaget är medvetet om och skall verka för att en ny tennishall byggs norr om bostadshuset med möjlighet till gemensamma ytor i de två projekten. Parkering avses lösas under bostadshuset eller under tennishallen.

Expertrådet behandlar ärendet 2008-05-12 (dnr E08-384-356).

Vad avser Stuganområdet har Stockholms hem framfört att de som kompensation för fastigheten Alsiskan 1 önskar få en markanvisning inom en annan del av

stadsdelen. Diskussioner om ersättningar mm pågår för närvarande med Stockholmshem. Ett färdigt förslag till handlingsätt och avtal förväntas föreläggas nämnden under hösten 2008. I avvaktan på detta föreslår exploateringskontoret att Stockholmshem får markanvisning i kv Stugan. Köpeskilling och övriga villkor för markanvisningen regleras i samband med avtal för överlåtelsen av fastigheten Alsiskan 1.

Stockholmshem har under åren 1995-2008 fått 5 markanvisningar i innerstaden om totalt 635 lägenheter. AB Borätt har under samma tid fått 6 markanvisningar om totalt 415 lägenheter.

Ett 15-tal byggherrar har ansökt om och à-jourhållit sina ansökningar om markanvisning avseende hela Lindhagenområdet utan att peka ut någon speciell del av projektområdet. För Stadshagen specifikt finns en ansökan från Cisterna och för Mariedalsgatan/Stugan från Folkhem, Järntorget, Riksbyggen, SKB och Wohlin Fastigheter AB.

Konsekvenser

-Ekonomi

AB Borätt ska efter planändring och fastighetsbildning förvärva marken. Intäkterna för staden beräknas bli i storleksordningen 140 mnkr.

Vad avser Stuganområdet avses köpeskilling och övriga villkor för markanvisningen, som nämnts ovan, regleras i samband med avtal för överlåtelsen av fastigheten Alsiskan 1.

Kontoret gör bedömningen att exploateringen ger ett överskott till staden. Intäkterna från markförsäljningarna kommer att bidra till att täcka delar av de stora utgifter som belastar Lindhagenprojektet i form av ombyggnad av trafikplats Lindhagen, utfyllnaden i Ulvsundasjön, ombyggnaden av Lindhagensgatan mm. Avsikten är också att intäkterna ska bidra till en upprustning av skogspartierna på Stadshagsklippan till en mer tillgänglig och trivsamt miljö samt att Sankt Göransgatans norra del rustas upp i samband med projekten. All ekonomisk risk avseende byggherrens del av projekteringen åvilar Bolagen. Även staden har risk för förgävesprojektering, vilken vi själva står för. Kontoret avser återkomma till nämnden under hösten 2008 med en mer detaljerad ekonomiredovisning för de två delprojekten i inriktningsbeslut.



-Tidig miljöbedömning och kompensation för ianspråktagen grönyta

I programmet för nordvästra Kungsholmen som antogs av nämnderna 2001 och 2002 har hänsyn tagits till tidig miljöbedömning och kompensation för ianspråktagen grönyta. I det fortsatta arbetet med detaljplanerna kommer miljökonsekvensbeskrivningar mm att upprättas enligt gängse rutiner.

-Tillgänglighet

Tillgänglighetsfrågorna kommer att utredas i samband med planprocessen.

-Måluppfyllelse

Projektet stämmer med stadens mål att utveckla Stockholm. En utbyggnad av området runt de norra delarna av Sankt Göransgatan innebär att en väsentlig del av utvecklingsplanerna för Lindhagenområdet fullföljs.

-Näringsliv och jobb i regionen

Kontoret bedömer att projektet har en positiv påverkan på näringslivet i regionen. Arbetstillfällen kommer att skapas, dels under utbyggnadstiden, dels genom att möjliggöra ytterligare inflyttning av arbetskraft i regionen.

-Påverkan på barn

Lindhagenområdet planeras att bli en stadsdel med tät innerstadsstruktur. Som kompensation för den täta strukturen med de relativt små bostadsgårdarna som hittills planerats och delvis börjat byggas, kommer parker att anläggas och upprustas. I de här föreslagna markanvisningarna, som bedöms ge goda möjligheter för barns utevistelse, avses dels en permanent barnstuga med möjlighet till utevistelse byggas, dels avses Stadshagsklippan rustas upp till en tilltalande och tillgänglig miljö, dels finns möjlighet att i anslutning till Stadshagenprojektet tillskapa lek och rekretionsytor.

Genomförande och tidplan

Projektet har en preliminär och översiktlig tidplan. Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanerna kommer att pågå i ca två år. Mot bakgrund av detta planerar Bolagen sin byggstart till år 2010 och första inflyttning till år 2012.

Vissa osäkerhetsfaktorer finns vad avser anslutningen till tunnelbanestation Stadshagen i Stuganprojektet. Frågorna rörande närheten till tunnelbanestationen avses lösas under projektet.

Förutom de mer detaljerade ekonomiska redovisningarna för projekten som kontoret kommer att göra under hösten 2008, kommer nästa beslutstillfälle för exploateringsnämnden att infalla vid planremisserna, preliminärt 2:a kv 2009.

Samråd och information till andra förvaltningar

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret och informerat samråd med stadsdelsförvaltningen i det fortlöpande projektarbetet för stadsutvecklingsområdet.

Stadsbyggnadskontoret arbetar aktivt med planeringen av Sankt Göransgatan och ser de två delprojekten som ett positivt inslag i stadsbilden.

Samtliga stadsdelsnämndsledamöter i Kungsholmens stadsdelsnämnd har fått ärendet tillskickat sig samtidigt som exploateringsnämndens ledamöter.

Planbeställning

Den av kontoret föreslagna exploateringen ställer krav på en ny detaljplan. Kontoret vill därför ha exploateringsnämndens uppdrag att beställa en ny detaljplan.

Kontorets synpunkter och förslag

Kontoret anser att de två förslagen till markanvisningar stämmer väl med ambitionerna för området. Sankt Göransgatan norra del är en del av projektområdet som kan vinna på att utvecklas. Miljön kan upplevas som otrygg och närheten till tunnelbanestation Stadshagen motiverar en högre bostadsbebyggelse än dagens. En upprustning av miljön på Stadshagsklippan bidrar till att ge projektområdet ytterligare ett grönområde för människor som bor och vistas i området.

Vad beträffar Stadshagenområdet anser kontoret att det är av vikt att marken anvisas till en byggherre med god ekonomi och ett flexibelt, kunnigt och lyhört arbetssätt med tanke på det nära samarbetet med utbyggnaden av tennishallen som kommer att krävas. Kontoret bedömer att Borätt kommer att klara av den uppgiften och anser att köpeskillingen som överenskommit är rimlig. Kontoret anser också att Borätts förslag medför att platsen runt Stadshagens tunnelbanestation kommer att upplevas mer stadsmässig.

Kontoret anser också att markanvisningen till Stockholmshem är en bra lösning. Dels ersätts bolaget för det hus i Alsiskan 1 som blir en undermålig boendemiljö och måste rivas, dels tillskapas ytterligare allmännyttiga hyresrätter i projektet.



Med den köpeskilling som hittills förhandlats fram och med de relativt måttliga investeringar som kontoret hittills kan överblicka i projektet kommer intäkterna från försäljningarna att bidra till projektområdets stora utgifter.

Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal samt beställer ändrade detaljplaner hos stadsbyggnadsnämnden.

Slut