



Monica Almquist
Innerstad
Telefon: 08-508 262 52
monica.almquist@expl.stockholm.se

Till
Exploateringsnämnden 2009-02-12

Överenskommelse om exploatering, för bostäder inom fastigheten Hornsberg 10, på Kungsholmen med Hornsberg Förvaltning & Projekt AB.

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden godkänner överenskommelse med Hornsberg förvaltning & Projekt AB avseende exploatering med överlåtelse samt intentionsavtal för fastigheten Hornsberg 10 på Kungsholmen.
2. Exploateringsnämnden uppdrar åt exploateringskontoret att genomföra överenskommelsen.

Detta beslut justeras omedelbart.

Krister Schultz

Stefan Eriksson

Sammanfattning

Hornsberg förvaltning & Projekt AB äger fastigheten Hornsberg 10 på Kungsholmen. Ny detaljplan för del av fastigheten har tagits fram och kommer tas upp i stadsbyggnadsnämnden den 12 februari 2009 för antagande. Projektet är en del av stadsutvecklingen inom Nordvästra Kungsholmen och innebär ca 450 nya bostadsrättslägenheter.

Exploateringsavtalet innehåller bl a försäljning av gatumark som blir kvartersmark. Bolaget åtar sig att bygga nya gator inom exploateringsområdet och

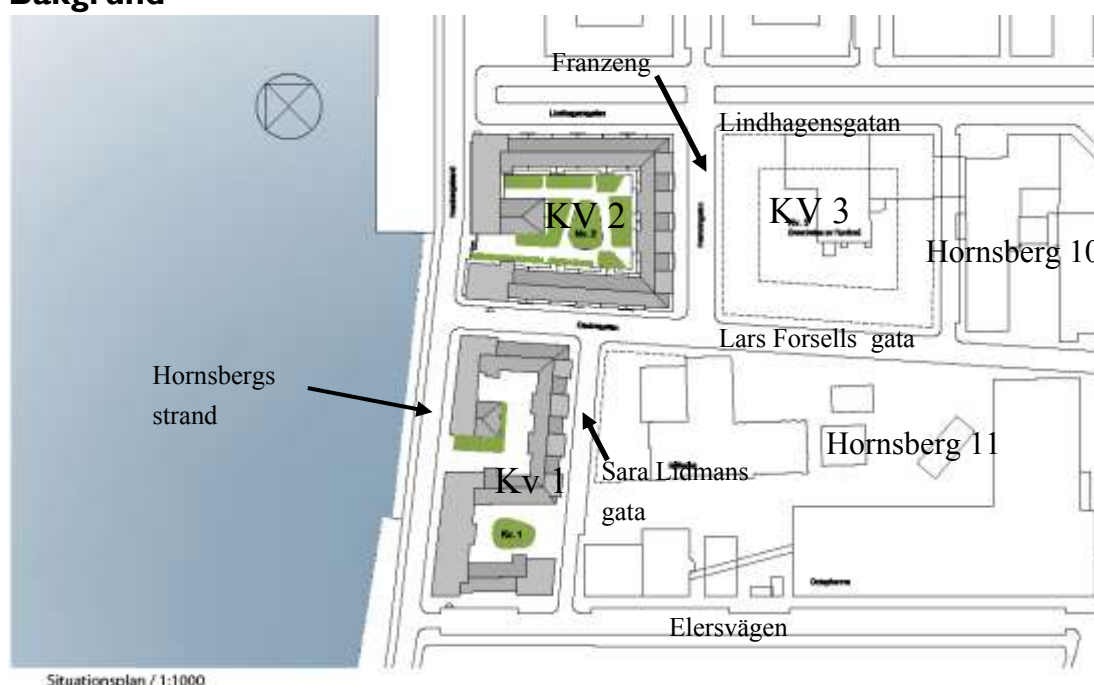
kommer även betala 22.8 mnkr som ersättning för gatubyggnadskostnader för kringliggande gator och Kristinebergs stadsdelspark.

Projektet medför investeringsutgifter som understiger 5 mnkr varför genomförandebeslut kommer att tas på delegation.

Försäljningsinkomsterna uppgår till 14,2 mnkr.

Expertrådet kommer att behandla ärendet 2009-02-04. Dnr E07-384-1768.

Bakgrund



Situationsplan / 1:1000

Hornsberg Förvaltning & Projekt AB äger fastigheten Hornsberg 10 på Kungsholmen. Ny detaljplan (Dp 2005-22907-54) för del av fastigheten har tagits fram och kommer tas upp i stadsbyggnadsnämnden den 12 februari 2009 för antagande. Projektet är en del av stadsutvecklingen inom Nordvästra Kungsholmen och innebär ca 450 nya bostadsrättslägenheter.

Detaljplan för kvarter 3, se bild ovan , kommer att tas fram av stadsbyggnadskontoret under 2009-10 och föreslås innehålla ytterligare ca 200

bostadsrättslägenheter. Exploateringskontoret kommer i anslutning till den detaljplanen upprätta ett särskilt exploateringsavtal för det. Staden har accepterat en uppdelning av ny detaljplan för Hornsberg 10 i två delar under förutsättning att bolaget åtar sig att upplåta en tillfällig förskola och en permanent förskola inom kvarter 3, se vidare innehållet i nu aktuellt exploateringsavtal.

Detaljplaneområdet används idag i huvudsak till parkering. Befintlig bebyggelse inom Hornsberg 10 används till kontor och industri. På grannfastigheten Hornsberg 11 driver ägaren Octapharma en biomedicinsk industri. Inom området finns förorenad mark som kommer att saneras i samband med byggnationen.



Flygbild över Hornsberg 10 (från år 2006, asfaltverket är nu rivet)

Överenskommelse om exploatering

Kontoret har upprättat ett exploateringsavtal, se bilaga 1, med Hornsberg förvaltning & Projekt AB, nedan kallat bolaget. Avtalet innehåller i huvudsak följande:



- Detaljplanen innebär att en mindre del av gatumark mot Ulvsundasjön överförs till kvartersmark. Köpeskillingen för den marken är överenskommen till 14,2 miljoner kr och betalas vid tillträde. Fastighetsbildning och tillträde förväntas ske under 2009. Om tillträde sker efter 1 januari 2010 indexregleras köpeskillingen. Expertrådet kommer att behandla ärendet 2009-02-09. Dnr E07-384-1768.

- Bolaget förbinder sig i avtalet att inrymma en förskola med 4 avdelningar i kvarter 3 i kommande detaljplan samt bekosta och uppföra en tillfällig förskola i närheten av Kristinebergs slott. Den tillfälliga förskolan ska vara klar när första inflyttning sker i kvarter 2. Lokalhyran är bestämd till 2317 kr/kvm i dagens prisnivå. Uppräkning kommer att ske med KPI för både den tillfälliga förskolan och den permanenta.

- Bolaget ansvarar för och bekostar byggandet av de nya gatorna, Lars Forsells gata, Sara Lidmans gata och förlängningen av Franzengatan. Staden bygger om gatorna runt kvarteret och har överenskommit med bolaget om en ersättning för gatubyggnadskostnader på 22,8 mnkr. Ersättningen avser Lindhagensgatan, Nordenflychtsvägen, Elersvägen, Hornsbergs Strand och Kristinebergs stadsdelspark. Den erläggs enligt följande:

2009-12-31 1,8 mnkr

2010-12-31 4 mnkr

2011-12-31 8 mnkr

2012-12-31 9 mnkr

- Åtagandena i avtalet ska vara genomförda senast 2013-07-01.

I övrigt innehåller exploateringsavtalet sedvanliga villkor. Kontoret anser att exploateringsavtalet är godtagbart för staden.

Beslut

Exploateringsnämnden besvarade en planremiss för detaljplanen för del av kv Hornsberg 10 (Dp 2005-22907-54) den 2008-03-13.

Stadsbyggnadsnämnden förväntas besluta om antagande av detaljplanen för del av Kv Hornsberg 10 (Dp 2005-22907-54) den 2009-02-12 varför godkännande av exploateringsavtalet måste ske med omedelbar justering.

Kontoret kommer upprätta en överenskommelse om fastighetsreglering med ägaren till Hornsberg 11 för inlösen av ca 350 kvm mark från Hornsberg 11 som blir allmänplatsmark. Beslut kommer tas på delegation.



Genomförande och tidplan

(se situationsbild på sid 2)

Staden bygger del av Hornsbergs strand (byggata)	1-3 kv 2009
Ledningsflyttar och marksanering inom Hornsberg 10.	1-2 kv 2009
Byggstart kvarter 2 (vid Lindhagensgatan) i anslutning byggs förlängningen av Franzengatan och del av Lars Forsells gata.	3 kv 2009
Staden bygger Lindhagensgatan från Hornsbergsvägen till Ulvsundasjön (byggata).	1-3 kv 2009
Byggstart kvarter 1 (vid Elersvägen) i anslutning byggs Blivande gata som ansluter mot Elersvägen.	1 kv 2010

Delen av Lars Forsells gata mellan Franzengatan och Nordenflychtsvägen kommer att byggas i samband utbyggnad av kvarter 3.

Det är inte aktuellt med fler ärenden till nämnden.

Risker och osäkerhetsfaktorer

Den rådande situationen på bostadsmarknaden innebär att det är osäkert när byggstart för bostäderna kommer att bli. Eftersom markområdet från början varit privat finns inget avtal som reglerar när utbyggnad skall ske.

Ekonomi

De sammanlagda utgifterna beräknas understiga 5 mnkr, varav 0,8 mnkr är utgifter före år 2009, d.v.s redan nedlagda utgifter. Kostnaderna består huvudsakligen av förprojektering av allmän platsmark och eventuell hantering av förorenade massor för den överlåtna gatumarken. Utöver detta har staden investeringar avseende bl a Lindhagensgatan och den nya stadsdelsparken som är till nytta även för aktuellt område. Inkomsterna består av 22,8 mnkr ersättning för gatubyggnadskostnader och 14,2 mnkr som försäljningsinkomst. Bolaget står för plankostnader och VA-anslutningar mm.

Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott om ca 11 mnkr, vilket är medräknat i den övergripande ekonomin för stadsutvecklingsområdet Nordvästra Kungsholmen.



Övriga konsekvenser av projektet

-Tillgänglighet

Stadens krav på tillgänglighet ska beaktas vid utbyggnaden av området. De nya gatorna kommer göra det enklare att förflytta sig inom området.

-Måluppfyllelse

Projektet stämmer med kontorets verksamhetsplan och stadens övergripande mål i vision 2030 och budget att verka för att öka bostadsbyggandet i Stockholm.

-Näringsliv och jobb i regionen

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

-Påverkan på barn

Projektet är positivt för barn med tanke på att det blir bostäder i området i stället för parkering och industrimark.

-Samråd och information till andra förvaltningar

Kontoret har diskuterat genomförandet av detaljplanen med stadsdelsförvaltningen angående förskolor. Stadsdelsförvaltningen är positiv till att åtagandena för förskolor finns med.

Exploateringskontorets synpunkter

Sammanfattningsvis anser kontoret att projektet bidrar till att skapa en levande och blandad bebyggelse inom Nordvästra Kungsholmen. Det är angeläget att projektet fullföljs. Genomförande pågår för Hornsbergs strand och Kristinebergs stadsdelspark. I och med projektet inom fastigheten Hornsberg 10 så kommer den nya stadsfronten mot Ulvsundasjön att bli färdig.

Sammantaget så är exploateringsavtalet ekonomiskt fördelaktigt för staden.

Kontoret föreslår att nämnden godkänner bilagda förslag till överenskommelse om exploatering.

Slut