



Monica Almquist
Avdelningen för projektutveckling
Telefon: 08-508 262 52
monica.almquist@stockholm.se

Till
Exploateringsnämnden 2012-05-24

Markanvisning för tillbyggnad av kontor inom tomträttsfastigheten Fristaden 5 på Kungsholmen till Fastighets AB Kungsholmsgatan 160

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för kontor inom fastigheten Fristaden 5 till Fastighets AB Kungsholmsgatan 160 och ger kontoret i uppdrag att träffa avtal enligt förslag i utlåtandet.

Krister Schultz

Gunnar Jensen

Lars Berglund

Sammanfattning

Ägaren till tomträtten Fristaden 5, Fastighets AB Kungsholmsgatan 160, genom Lantmännen Fastigheter AB, har begärt planändring för Fristaden 5 för att möjliggöra en tillbyggnad med ytterligare kontor, ca 2700 kvm. Fastigheten ligger inom stadsutvecklingsområdet Västra Kungsholmen och är en del av programområdet för Nordvästra Kungsholmen.

Exploateringskontoret föreslår att Fastighets AB Kungsholmsgatan 160 får markanvisning för tillbyggnad med kontor. Marken ska upplåtas med tomträtt.

Staden har inga utgifter för projektet. Intäkterna för tillkommande tomträttsavgifter beräknas till ca 600 tkr per år.

Kontoret är positiv till tillbyggnaden av fastigheten med kontor.

Bakgrund



Röd markering visar tomträttsfastigheten Fristaden 5

Fastighets AB Kungsholmsgatan 160, genom Lantmännen Fastigheter AB, som är ägare till tomträtten Fristaden 5 på Kungsholmen, har begärt planändring för att möjliggöra en tillbyggnad med ytterligare kontor om ca 2700 kvm.

Inom fastigheten har Lantmännen idag sitt huvudkontor. Kontorshuset mot Mariedalsgatan står idag tomt. Efter tillbyggnaden kommer ett annat företag inom Lantmännensfären att flytta hit.

Aktuellt markområde används idag till ett parkeringsdäck. Fastigheterna intill innehåller främst kontor.

För området gäller en detaljplan enligt vilken fastigheten är avsedd för kontorsändamål. Gällande detaljplan vann laga kraft 2010 och innebar en möjlighet att bygga en entrébyggnad som kopplar ihop de båda kontorshusen. Tillbyggnaden är delvis utförd. I samband med den detaljplanen har ett tilläggsavtal nr 3 till tomträtten upprättats, daterad 14 och 19 april 2011.

Beslut

Ingen ytterligare redovisning kommer att ske till exploateringsnämnden.

Beslut avseende planremiss och upprättande av tilläggsavtal till tomträttsavtalet kommer att ske på delegation.

Utbyggnadsförslag

Förslaget innebär att en tillbyggnad görs av befintligt kontorshus. Parkering anordnas i garage. En butikslokal kommer anordnas mot Franzengatan. Förgårdsmarken mot Mariedalsparken ges en grön plattform för Lantmännen att visa upp delar av sin verksamhet på.

Exploaterings innehåll och utformning kommer att prövas i sedvanlig ordning i detaljplaneprocessen.



Röd markering visar tillbyggnaden

Förslag till markanvisning

Markanvisning sker enligt de principer som gatu- och fastighetsnämnden angivit i sitt beslut om stadens markanvisningspolicy. Markanvisningen gäller under två år från nämndens beslut. Marken upplåts med tomträtt.

Markanvisningsavtalet kommer innehålla sedvanliga bestämmelser. Parkeringstalet kommer att ligga på ca 4 p-platser per 1000 kvm kontor för hela fastigheten.



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

Genomförande och tidplan

Start-PM godkändes av stadsbyggnadsnämnden 2012-03-08 och samråd kommer att ske under juni 2012. Detaljplanen kommer preliminärt antas 4 kv 2012. Mot bakgrund av detta planerar bolaget sin byggstart till första halvåret 2013.

Risker och osäkerhetsfaktorer

Kontoret ser inga särskilda risker med projektet.

Ekonomiska konsekvenser för staden

Staden har inga utgifter i projektet. Infrastruktur finns i området.

Marken kommer att upplåtas med tomträtt. Exploateringsgraden kommer uppgå till 3,2.

All ekonomisk risk avseende byggherrens projekteringen står bolaget för.

Drift och underhållskostnaderna beräknas bli oförändrade.

Intäkterna för tillkommande tomträttsavgälder beräknas till ca 600 tkr per år.

-Tillgänglighet

Stadens program för tillgänglighet ska uppfyllas vid detaljplaneringen.

-Näringsliv och jobb i regionen

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

-Påverkan på barn

Projektet bedöms inte ha någon speciell påverkan på barn.

Samråd och information till andra förvaltningar

Kontoret har informerat stadsdelsförvaltningen och trafikkontoret om utbyggnadsförslaget. Förvaltningarna har inget att erinra mot förslaget.

Samtliga stadsdelsnämndsledamöter i berörd stadsdel har fått ärendet tillskickat sig samtidigt som exploateringsnämndens ledamöter.

Exploateringskontorets synpunkter och förslag

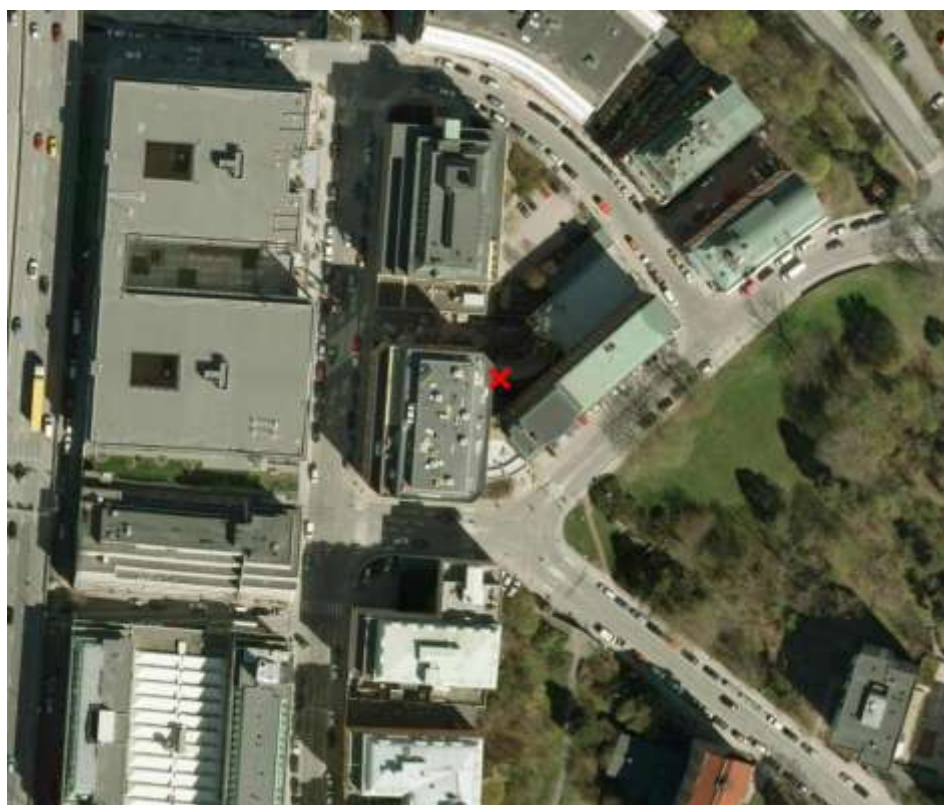
Kontoret anser att förslaget med tillbyggnad av kontorshuset inom kv Fristaden 5 är bra och positivt för området.

Med tanke på att Fastighets AB Kungsholmsgatan 160 är tomträttsinnehavare så finns det ingen annan tänkbar exploatör.

Staden har inga kostnader för projektet och inga kända risker finns.

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

Slut



Ortofoto – Fristaden 5 markerat med rött kryss