



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

Till
Exploateringsnämnden 2012-06-14

Markanvisning för bostäder inom fastigheten Stadshagen 1:1 på Kungsholmen till Primula Byggnads AB

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom fastigheten Stadshagen 1:1 till Primula Byggnads AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
2. Exploateringsnämnden begär att stadsbyggnadsnämnden upprättar detaljplan för området.

Krister Schultz

Gunnar Jensen

Lars Berglund

Sammanfattning

Primula Byggnads AB har inkommit med en ansökan om markanvisning för ny bostadsbebyggelse om cirka 50 lägenheter intill kv Stugan i stadsdelen Kungsholmen. Bolaget önskar bygga hyresrätter.



Marken avses upplåtas med tomträtt. Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

Den totala investeringsutgiften för projektet bedöms inte bli högre än att beslut om investeringen kan fattas på delegation inom kontoret, dvs. lägre än 10 mnkr. Investeringsutgifterna bedöms uppgå till 8 mnkr och inga investeringsinkomster bedöms uppkomma. Till projektet kommer även en exploatering ovanpå Stadshagens tunnelbanestation ingå, kv Tjället. Den avses markanvisas senare efter genomfört anbudsförfarande.

Exploateringen kräver ny detaljplan. Närmare innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

Kontoret anser att projektet ger ett välbehövligt tillskott av bostäder i ett bra kommunikationsläge, samtidigt som det kan öka både trivselen och säkerheten i området. Delvis tas parkmark i anspråk.

Slutligt ställningstagande till projektets omfattning och dess utformning kommer att ske under planprocessen.

Bakgrund till markanvisningen

Planeringen för och utbyggnaden av Nordvästra Kungsholmen pågår i huvudsak enligt det program antogs av stadsbyggnadsnämnden 2002. Programmet ger möjlighet att under en 20-årsperiod bygga en ny stadsdel med drygt 5000 nya bostäder och ca 300 000 kvm kommersiella lokaler.

Primula Byggnads AB har inkommit med en ansökan om markanvisning för ny bostadsbebyggelse om cirka 50 lägenheter intill kv Stugan, S:t Göransgatan/Mariedalsgatan, i stadsdelen Kungsholmen. Bolaget önskar bygga hyresrätter.

Primula har i tidigare projekt visat en omsorg om utformningen av hus och anpassning till närmiljön. Bolaget är en fastighetsägare som ser sitt ägande långsiktigt och har egen förvaltning av sina hyresrätter.

Bolaget har för kv Stugan redovisat ett förslag på bebyggelse som skapar ett mindre torg och en inbjudande entré till parkområdet bakom och Stadshagsklippan. Förslaget har visats för stadsbyggnadskontoret som också är

positiva till förslaget. Tidigare förslag från andra byggherrar har inte tagit lika stor hänsyn till den aktuella platsen.

Kontoret föreslår därför en direktanvisning till Primula Byggnads AB.

Bolaget har under de senaste 2 åren fått 5 markanvisningar om totalt 430 lägenheter.

För området gäller en detaljplan enligt vilken området är avsedd för park.

Det aktuella området begränsas i väster av Mariedalsvägen och i öster av fastigheten Stugan 4 som är bebyggd med två flerbostadshus uppförda på 60-alet med sammanlagt ca 80 bostadsrättslägenheter. I områdets västra del är en liten platsbildning med ett tryckutjämningschakt för tunnelbana, övriga delen av området används som park/naturmark.

Kungsholmens stadsdelsförvaltning har placerat en tillfällig förskola med fyra avdelningar inom det föreslagna området, längs Mariedalsgatan. Förskolan har tillfälligt bygglov till 20 nov 2016.

Enligt USK:s statistik dominerar andelen små lägenheter (1-3) i området med ca 85 %. Beträffande ägarfördelning är ca 60 % bostadsrättsföreningar, 5 % allmännyttiga och 35 % övriga hyresrätter.

I närområdet har AB Borätt fått markanvisning för 80 st lägenheter längs S:t Göransgatan intill Stadshagens idrottsplats 2008.

Ett 15-tal byggherrar har ansökt om och å-jourhållit sina ansökningar om markanvisning avseende hela programområdet Nordvästra Kungsholmen utan att peka ut någon speciell del av projektområdet. För Mariedalsgatan/Stugan har ansökan inkommit från Folkhem, Järntorget, Riksbyggen, Niam, SKB, Wohlin Fastigheter AB, Strabag och Lantmännen Fastigheter AB.

Tidigare beslut

Exploateringsnämnden beslutade 2008-05-19 om markanvisning till AB Stockholmshem för projektet Stugan. I samband med det beslutet gjordes en planbeställning till stadsbyggnadskontoret. Arbetet med markanvisningen avslutades efter ca ett halvår i samråd med stadsbyggnadskontoret bl a p g a att projektet blev för litet och att Stockholmshems projekt inte ansågs lämpligt att genomföra på den platsen.



Stadsbyggnadsnämnden har inte tagit upp ärendet för beslut avseende planläggning.

Markanvisning

Förslaget innehåller nybyggnation av ca 50-70 lägenheter i flerbostadshus och en förskola med fyra avdelningar. Bolaget föreslår att lägenheterna ska upplåtas med hyresrätt.

Exploateringen innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

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

Kontoret tecknar markanvisningsavtal med byggherren enligt detta utlåtande.

Markanvisningsavtalet innehåller följande förutom sedvanliga villkor:

- Förskola med 4 avdelningar
- Parkering ska ordnas i garage med ett p-tal på 0,7.
- Fastigheten ska upplåtas med tomträtt.

Planbeställning

Exploateringen kräver ny detaljplan. Närmare innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen. Planbeställning skickades till stadsbyggnadskontoret 2008.

Ekonomiska konsekvenser för staden

Stadens utgifter i projektet bedöms understiga 10 mnkr varför inriktningsbeslut och genomförandebeslut bedöms kunna tas på delegation inom kontoret. Investeringsutgifterna bedöms uppgå till 8 mnkr och inga investeringsinkomster bedöms uppkomma. Kontoret planerar för en exploatering ovanpå Stadshagens tunnelbanestation, kv Tjället. Se vidare under ”Tidplan och kommande beslut”

Marken avses upplåtas med tomträtt.

I projektet ingår en ny platsbildning samt en uppgradering av parkmarken som staden ska anlägga. I övrigt förväntas inga större kostnader för kommunala

anläggningar uppstå eftersom all infrastruktur finns i området. De framtida driftkostnaderna för staden påverkas marginellt.

Bolaget ska stå för plankostnader och övriga kostnader som hör till byggnationen av husen.

Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Bostadsbebyggelse

Exploateringskontoret har bedömt projektet utifrån Vision 2030, översiktsplanen och mål i stadens budget. Projektet stämmer med kontorets verksamhetsplan att intensivifiera arbetet med markanvisningar, samt verka för att öka bostadsbyggandet i Stockholm. Projektet ger bostäder i bra kollektivtrafikläge, fortsätter att stärka centrala Stockholm samt främjar en levande stadsmiljö.

Miljö och kompensation för ianspråktagen grönyta

I programmet för Nordvästra Kungsholmen som antogs av stadsbyggnadsnämnden 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.

En förnyad tidiga miljöbedömning har tagits fram. Åtgärder för att kompensera ianspråktagen grönyta kommer att utredas under planprocessen samt anpassning till parkområdet och naturområdet Stadshagsklippan. För varje ny bostad kommer ett nytt träd att planteras.

Tillgänglighet

All planering av den yttre miljön ska ske med särskild hänsyn till behoven hos äldre och personer med funktionsnedsättning. Exploateringen ska genomföras inom ramen för Stockholm en stad för alla - Riktlinjer för att skapa en tillgänglig och användbar utemiljö.

Den mark som föreslås anvisas är kuperad och tillgänglighetsfrågorna behöver studeras under detaljplanprocessen.



Påverkan på barn

Nordvästra Kungsholmen 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. Den här föreslagna markanvisningen bedöms ge goda möjligheter för barns utevistelse med tanke på intilliggande park och Stadshagsklippans naturområde samt den planerade förskolan med möjlighet till utevistelse.

Genomförandefrågor

Tidplan och kommande beslut

Projektet har en preliminär och en översiktlig tidplan. Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att pågå i cirka 24 månader. Mot bakgrund av detta planerar Bolaget sin byggstart till år 2014 och första inflyttning bedöms till år 2016.

Nästa beslutstillfälle infaller under hösten 2012 då kontoret avser att redovisa ett anbudsförfarande för exploatering med bostäder i kv Tjället, ovanpå Stadshagens tunnelbanenedgång mitt emot kv Stugan. Avsikten är att det blir en gemensam detaljplan för båda dessa exploateringar. Kontoret återkommer då med ett reviderat inriktningsbeslut.

Risker och osäkerheter

- Tekniska lösningar i anslutning till tunnelbanan
- Utdragen detaljplaneprocess
- Bullerproblem

Information till andra förvaltningar

Kontoret har informerat stadsbyggnadskontoret, stadsdelsförvaltningen och trafikkontoret om utbyggnadsförslaget.

Stadsbyggnadskontoret är positivt till förslaget. Stadsdelen önskar en förskola för fyra avdelningar. Trafikkontoret önskar grönkompensation.

När detta ärende skickas till exploateringsnämnden skickas det också ut till ledamöterna i Kungsholmens stadsdelsnämnd.

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret anser att projektet ger ett välbehövligt tillskott av bostäder i ett bra kommunikationsläge, samtidigt som det kan öka både trivseln och säkerheten i området. I huvudsak tas parkmark i anspråk.

Slutligt ställningstagande till projektets omfattning och dess utformning kommer att ske under planprocessen.

Slut

