



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

Till
Exploateringsnämnden 2012-08-23

Markanvisning för bostäder och tennishall inom fastigheten Stadshagen 1:1 på Kungsholmen till AB Stockholmshem. Svar på skrivelse från Joakim Larsson (M) m fl.

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder och tennishall inom fastigheten Stadshagen 1:1 (del av Stadshagens idrottsplats) till AB Stockholmshem och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
2. Exploateringsnämnden begär att stadsbyggnadsnämnden upprättar detaljplan för området.
3. Exploateringsnämnden överlämnar och åberopar kontorets utlåtande till Joakim Larsson (M) m fl som svar på skrivelse angående ”En lösning för tennisen på Kungsholmen”.

Krister Schultz

Gunnar Jensen

Lars Berglund



Sammanfattning

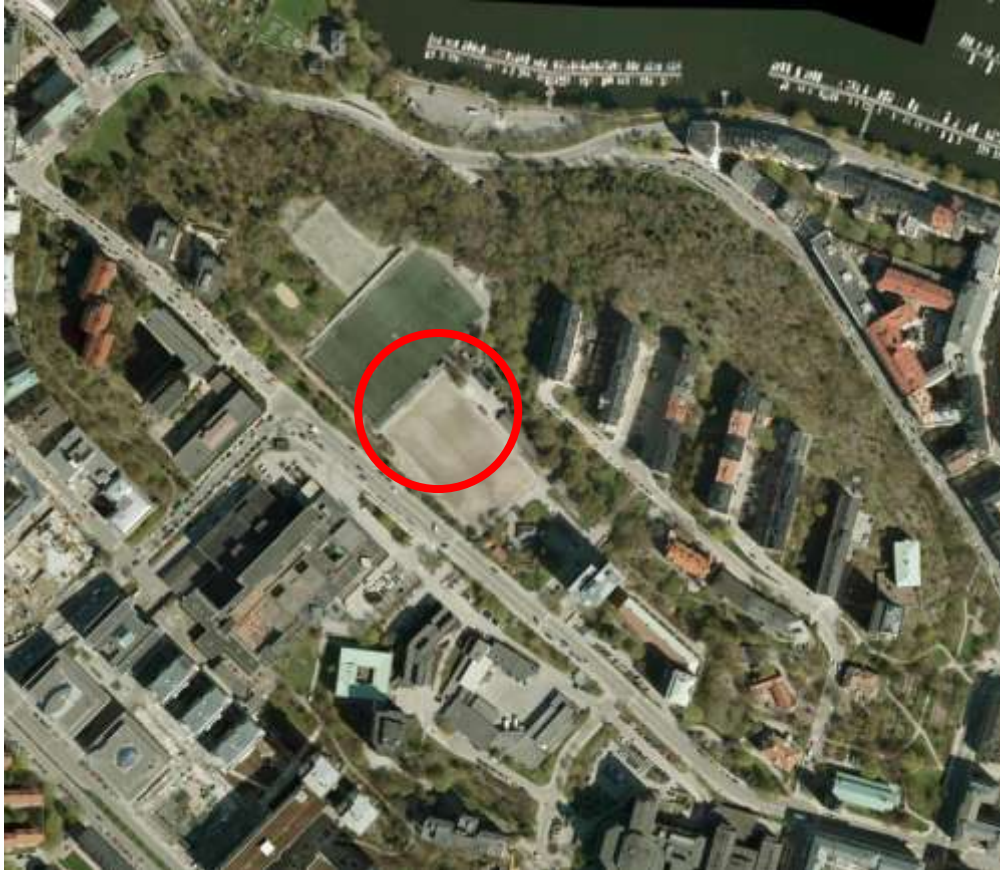
Joakim Larsson (M) m fl har inkommit med en skrivelse om en möjlig lösning för flytt av tennishallen i Kristinebergs strandpark. Förslaget är att kombinera bostäder och tennishall på Stadshagens idrottsplats.

AB Stockholmshem har inkommit med en ansökan om markanvisning för ny bostadsbebyggelse om 175-225 lägenheter och tennishall under mark på Stadshagens idrottsplats, del av fastigheten Stadshagen 1:1, i stadsdelen Kungsholmen. Tennishallen ska hyras ut till Stockholm Tennis AB, som idag bedriver sin verksamhet i Kristinebergs strandpark. Det innebär att Kristinebergs strandpark kan färdigställas när tennishallen rivits.

Marken avses upplåtas med tomträtt. I samband med ytterligare markanvisningar i projektet kommer underlag för inriktningsbeslut att redovisas. Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

Exploateringen kräver ny detaljplan. I huvudsak tas idrottsmark i anspråk. Närmare innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen. Genomförandet beräknas ske tidigast 2014.

Kontoret anser att projektet har goda förutsättningar att ge ett välbehövligt tillskott av bostäder i ett bra kommunikationsläge, samtidigt som det kan öka både trivseln och säkerheten i området.



Föreslagen markanvisning - Stadshagens idrottsplats

Skrivelsen

Joakim Larsson (M) m fl har inkommit med en skrivelse om en möjlig lösning för flytt av tennishallen i Kristinebergs strandpark. Förslaget är att kombinera bostäder och tennishall på Stadshagens idrottsplats.

Bakgrund till markanvisningen

Planeringen för och utbyggnaden av Lindhagenområdet pågår i huvudsak enligt det program som godkändes 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.

AB Stockholmshem har inkommit med en ansökan om markanvisning för ny bostadsbebyggelse om 175-225 lägenheter och tennishall under mark på Stadshagens idrottsplats, del av fastigheten Stadshagens 1:1, i stadsdelen Kungsholmen. Denna markanvisning innebär att Stockholm Tennis kan flytta från Kristinebergs strandpark.



Det är angeläget att planering startar för nytt läge för Stockholm Tennis, som idag bedriver sin verksamhet i tennishallen i Kristinebergs strandpark. Kristinebergs strandpark behövs för att balansera den stadsmässiga tätheten inom Nordvästra Kungsholmen. Parken kommer att utgöra hela stadsdelens rekreativa resurs och innehålla plats för lek och idrott i en trygg, tillgänglig och säker parkmiljö. Det återstår ungefär en tredjedel av parken som kan färdigställas när tennishallen är riven.

Stockholmskem visar på en genomtänkt lösning där tennishallen ryms inom bostadsprojektet. Kontoret föreslår därför en direktanvisning till AB Stockholmskem.

Bolaget har under de senaste två åren fått 5 markanvisningar om totalt 372 lägenheter.

Området används idag till Stadshagens idrottsplats, med en 7-manna och två 11-manna fotbollsplaner, volleybollplan, löparbana och en längdhoppsbana samt tillhörande byggnader för omklädning, förråd mm. Mot S:t Göransgatan finns en trädbevuxen slänt. Väster om platsen ligger kv Stugan med två bostadshus och en barnstuga.

För området gäller en detaljplan enligt vilken fastigheten är avsedd för i huvudsak idrottsändamål, men även parkmark.

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

AB Borätt har 2008 fått markanvisning för 80 st lägenheter inom området, som ligger längs S:t Göransgatan och delvis på Stadshagens idrottsplats. Detaljplanearbetet är inte påbörjat, utan har avvaktat övrig planering av området. 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 Stadshagens idrottsplats har ansökan inkommit från Einar Mattsson Projekt AB, Keywehus, Index International AB, Veidekke, Riksbyggen, Besqab, Bonum, Folkhem, Ikano, Abacus, Svenska Hem i Bromma AB, JM och Wallenstam.



Tidigare beslut

Exploateringsnämnden beslutade 2008-02-14 att Stockholm Tennis skulle flytta från Kristinebergs strandpark till Stadshagens idrottsplats. Idrottsnämnden beslutade i samma ärende 2008-03-11.

Exploateringsnämnden beslutade 2008-05-19 att ge AB Borätt en markanvisning som ligger längs S:t Göransgatan och delvis på Stadshagens idrottsplats.

Stadsbyggnadsnämnden har inte haft ärendet för beslut avseende planläggning.

Markanvisning

Förslaget innehåller nybyggnation av 175-225 lägenheter i flerbostadshus och tennishall under mark. Bolaget föreslår att lägenheterna ska upplåtas med hyresrätt.

Tennishallen ska hyras ut till Stockholm Tennis AB. Parkering ska ordnas i garage med ett p-tal på 0,7.

Inom området ska en omdisponerad idrottsplats finnas kvar med en 11-manna respektive en 7-mannafotbollsplan samt tillhörande funktioner för idrottens verksamhet. I den fortsatta planeringen arbetar kontoret med att finna lösningar för fotbollsidrotten som kompenserar bortfallet av tränings- och matchtider för det lokala föreningslivet på Stadshagens idrottsplats. Kontakt kommer att tas med idrottsförvaltningen och stadsdelsförvaltningen för att diskutera möjlig placering av ny bollplan.

Exploateringsnämndens 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. Marken kommer upplåtas med tomträtt.

Kontoret tecknar markanvisningsavtal med byggherren enligt detta utlåtande. Förutom markanvisningar till Borätt och Stockholmshem kommer det bli aktuellt med ytterligare markanvisningar inom projektet. Förstudier visar på att det inom området kan rymmas ca 400 lägenheter.

Planbeställning

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



Ekonomiska konsekvenser för staden

AB Stockholmshem bekostar sina utredningar, eventuella plankostnader mm och står risken för förgävesprojektering. De ekonomiska frågorna kommer att specificeras i markanvisningsavtalet.

Staden har risk för förgävesprojektering.

I samband med att ytterligare markanvisning görs inom området kommer konsekvenserna för stadens ekonomi att belysas och ett underlag till inriktningsbeslut att tas fram.

Ekonomiska osäkerheter

Det finns en rad faktorer som kan påverka utformningen och exploateringsgraden (se Osäkerheter). Det är mycket svårt att i detta tidiga skede förutse stadens utgifter i projektet.

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 upprustning av naturmiljön på Stadshagsklippan kommer att ske i samband med projektet. 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 detaljplaneprocessen.

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. Närheten till Stadshagsklippans naturområde och närliggande park ger goda möjligheter för barns utevistelse.

Energihushållning

Det gäller nya Miljö- och energikrav för markanvisningar från 1 juli 2012. Dessa krav kommer att gälla för Stockholmshems markanvisning.

Konstnärlig utsmyckning

I exploateringsprojekten ska 1 % av stadens byggkostnad avsättas till offentlig konstnärlig gestaltning i samråd med Stockholm Konst. I detta projekt redovisas medel och konstnärlig gestaltning i genomförandebeslutet.

Genomförandefrågor

Tidplan och kommande beslut

Projektet har en preliminär och översiktlig tidplan. Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att pågå i cirka 2 år. Genomförandet kan tidigast ske 2014.

Nästa beslutstillfälle infaller vid inriktningsbeslut, preliminärt kv 1 2013. Exploateringsavtal avseende försäljning till Borätt samt genomförandebeslut redovisas i exploateringsnämnden preliminärt kv 4 2013.

Risker och osäkerheter

- Utdragen detaljplaneprocess
- Tekniska lösningar i anslutning till tunnelbanan
- Osäkra mark- och grundförhållanden

Information till andra förvaltningar

Kontoret har informerat stadsbyggnads- och trafikkontoret samt stadsdels-, utbildnings-, och idrottsförvaltningen om utbyggnadsförslaget.



Kungsholmens stadsdelsförvaltning önskar en förskola och en gruppbostad inom projektet och utbildningsförvaltningen önskar en skola inom projektet.

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

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret anser att projektet har goda förutsättningar att ge ett välbehövligt tillskott av bostäder i ett bra kommunikationsläge, samtidigt som det kan öka både trivselen och säkerheten i området. I huvudsak tas idrottsmark i anspråk.

Projektet medför också att Kristinebergs strandpark kommer kunna färdigställas samt att Stockholm Tennis kan få en permanent lösning för sin tennishall.

Slut