



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

Till
Exploateringsnämnden 2012-12-11

Markanvisning för bostäder inom tomträttsfastigheten Väktaren 37 på Kungsholmen till AB Familjebostäder

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom tomträttsfastigheten Väktaren 37 till AB Familjebostäder och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.

Krister Schultz

Gunnar Jensen

Lars Berglund

Sammanfattning

Ägaren till tomträtten Väktaren 37, AB Familjebostäder, har begärt planändring för Väktaren 37 för att möjliggöra en påbyggnad med ytterligare bostäder, ca 28 lägenheter.

Exploateringskontoret föreslår att AB Familjebostäder får markanvisning för påbyggnad av bostäder. Påbyggnaden ska upplåtas med tomträtt.

Planändringen omfattar även intilliggande fastigheter som ägs av Alecta och som föreslås byggas till med kontor, ytor för handel och bostäder.

Staden har inga utgifter för projektet. Intäkterna för tillkommande tomträttsavgäl-

der beräknas till ca 500 tkr per år. Exploateringen kräver ny detaljplan. Närmare innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

Kontoret är positiv till påbyggnaden av fastigheten med bostäder.

Bakgrund till markanvisningen

AB Familjebostäder har inkommit med en ansökan om markanvisning för påbyggnad av bostäder om cirka 28 lägenheter på tomträttsfastigheten Vaktaren 37 i stadsdelen Kungsholmen.

Fastigheten består idag av ca 56 lägenheter och 6 lokaler, totalt ca 7000 kvm BTA.

För området gäller en detaljplan enligt vilken fastigheten är avsedd för bostads- och kontorsändamål samt butiker i bottenvåningen.





Väktaren 37- markerad med rött kryss

Planarbete pågår för tomträttsfastigheterna Väktaren 37 och 15 som ägs av Familjebostäder, samt fastigheterna Väktaren 35 och 36 som ägs av Alecta. Alecta arbetar för att omgestalta sina kommersiella lokaler samt bygga på sina fastigheter med kontor och bostäder. Familjebostäder vill delta i denna utveckling genom att bygga på sin fastighet. Ingång till handelsytorna planeras att ske bl a via biblioteket, Väktaren 35, på S:t Eriksgatan och via tunnelbaneentrén från Fridhemsplan, Väktaren 37.

Planen innefattar verksamhetslokaler, kontor bostäder, bibliotek och tunnelbanestationen vid Drottningholmsvägen/Fridhemsgatan. Planen syftar till att möjliggöra påbyggnad på befintliga byggnaders tak samt på kvarterets gård.

Tidigare beslut

Aktuellt tjänsteutlåtande är den första redovisningen i detta ärende.

Stadsbyggnadsnämnden har 2011-05-19 beslutat om Start-P m för kv Väktaren, Dp 2011-08491-54.

Markanvisning

Förslaget innehåller nybyggnation av ca 28 lägenheter i flerbostadshus. Bolaget föreslår att lägenheterna ska upplåtas med hyresrätt.

Exploaterings 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 kommer innehålla sedvanliga bestämmelser.

Ekonomiska konsekvenser för staden

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

Marken kommer att upplåtas med tomträtt. Intäkterna för tillkommande tomträttsavgifter beräknas till ca 600 tkr per år.

All ekonomisk risk avseende byggherrens projekteringen står bolaget för.



Inga större kostnader för kommunala anläggningar väntas 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 innebär följande:

- fortsätta att stärka centrala Stockholm (öp)
- främja en levande stadsmiljö i hela staden (öp)

-Påverkan på barn

Projektet bedöms inte ha någon speciell påverkan på barn.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

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.

Genomförandefrågor

Tidplan och kommande beslut

Start-PM godkändes av stadsbyggnadsnämnden 2011-05-19 och samråd planeras till 1 kv 2013. Detaljplanen kommer preliminärt antas 4 kv 2013. Mot bakgrund av detta planerar bolaget sin byggstart till första halvåret 2014.

Detta är sista beslutstillfället för exploateringsnämnden.

Risker och osäkerhetsfaktorer

Kontoret ser inga särskilda risker med projektet.

Information till andra förvaltningar

Kontoret har informerat stadsdelsförvaltningen om utbyggnadsförslaget.

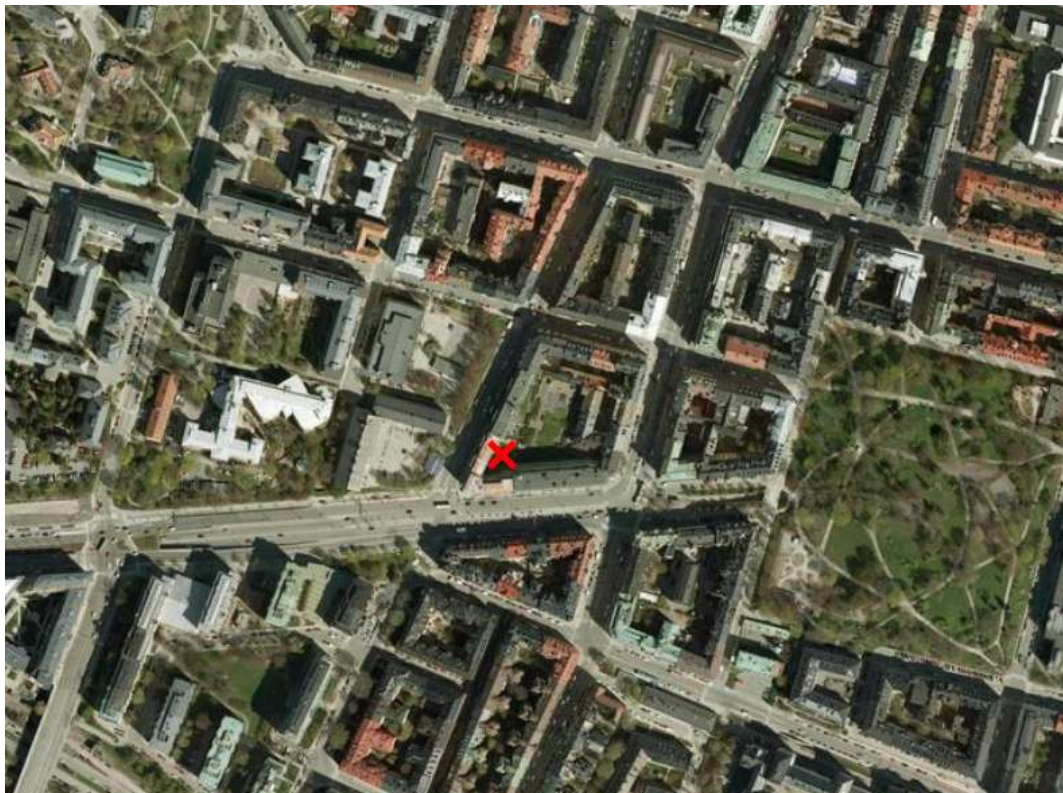
När detta ärende skickas till exploateringsnämnden skickas det också ut till ledamöterna i Kungsholmen stadsdelsnämnd.

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret anser att förslaget med tillbyggnad av bostäder inom kv Väktaren 37 är bra och positivt för området.

Med tanke på att AB Familjebostäder är tomträttsinnehavare så finns det ingen annan tänkbar exploatör.

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



Väktaren 37- markerat med rött kryss

Slut