



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

Till
Exploateringsnämnden 2013-03-14

Markanvisning för bostäder inom del av fastigheten Stadshagen 1:1 på Kungsholmen till Svenska Hem i Bromma Mark nr IV AB

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom del av fastigheten Stadshagen 1:1 till Svenska Hem i Bromma nr IV 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

Exploateringskontoret anordnade under november 2012 en markanvisningstävling för bostadsbebyggelse invid kv Tjället på Kungsholmen. Området bedöms kunna inrymma ett punkthus om ca 30 lägenheter. Svenska Hem i Bromma nr IV AB (nedan kallat Bolaget) har lämnat det högsta anbudet och föreslås få markanvisningen.

Enligt inlämnat anbud betalar Bolaget 20580 kr/kvm ljus BTA. Den tänkta exploateringen bedöms ge ett överskott till staden genom intäkterna från

Bilaga 1: Anbudsunderlag



markförsäljningen. Stadens totala investeringsutgifter för projektet bedöms inte bli högre än att inriktningsbeslut och genomförandebeslut kan tas på delegation inom kontoret, dvs lägre än 10 mnkr. Projektet bedöms inte innebära några större åtaganden eller risker för stadens del.

Försäljningsinkomsterna beräknas till ca 60 mnkr. Expertrådet kommer att behandla ärendet den 6 mars 2013, dnr E2013-384-201.

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.

Exploateringen kräver ny detaljplan. Detaljplanen kommer även omfatta exploatering på norra sidan av S:t Göransgatan, som markanvisades till AB Primula våren 2012. Närmare innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

Bakgrund till markanvisningen

Planeringen för och utbyggnaden av Nordvästra Kungsholmen pågår i huvudsak enligt det program som 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.

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

Det aktuella området används idag som park som nås från S:t Göransgatan med en trappa. Området begränsas i väster av ett kontorshus i fastigheten Gladan 3 och i öster av fastigheten Tjället 6 som är bebyggd med ett flerbostadshus med bostadsrättslägenheter. På området finns tunnelbaneentré samt hiss till Stadshagens tunnelbanestation.

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 Primula har fått markanvisning om 50-70 lgh på andra sidan av S:t Göransgatan invid kv Stugan.

I närområdet längs S:t Göransgatan har AB Borätt fått markanvisning för 80 st lägenheter (2008) och AB Stockholmshem fått markanvisning för 175-225 lägenheter på Stadshagens idrottsplats (2012).



Tidigare beslut

Exploateringsnämnden beslutade 2012-06-14 om markanvisning till AB Primula för projektet Stugan som ligger på norra sidan av S:t Göransgatan.

Stadsbyggnadsnämnden har inte tagit upp ärendet för beslut avseende planläggning.

Markanvisningstävling

Exploateringskontoret har i en inbjudan till markanvisningstävling, se [bilaga 1](#), angivit en uppskattad bygg rätt till ca 30 lägenheter i ett flerfamiljshus. Avgörande för bedömningen av inkomna förslag är angivet pris uttryckt i kr/kvm ljus BTA i prisnivå 1 januari 2013. Ev lokaler/butiker åsätts ett pris på 6000 kr/kvm BTA i prisnivå 1 januari 2013.

Inbjudan till markanvisningstävlingen har annonserats på kontorets hemsida samt sänts ut till ca 100 exploatörer. Kontoret har fått in 18 st anbud, vilka redovisas nedan:



Anbudslämnare	Erbjudet pris i kr/kvm ljus BTA
Svenska Hem i Bromma Mark nr IV AB	20 580
Anbudsgivare nr 2	20 150
Anbudsgivare nr 3	20 051
Anbudsgivare nr 4	18 100
Anbudsgivare nr 5	18 095
Anbudsgivare nr 6	18 050
Anbudsgivare nr 7	16 000
Anbudsgivare nr 8	15 300
Anbudsgivare nr 9	15 300
Anbudsgivare nr 10	15 050
Anbudsgivare nr 11	14 200
Anbudsgivare nr 12	14 000
Anbudsgivare nr 13	14 000
Anbudsgivare nr 14	13 701
Anbudsgivare nr 15	13 400
Anbudsgivare nr 16	10 600
Anbudsgivare nr 17	10 000
Anbudsgivare nr 18	9 000
Anbudsgivare nr 19	8 400

Högsta anbud har lämnats av Svenska Hem i Bromma nr IV AB (org nr 556781-0790), nedan kallat Bolaget, och kontoret föreslår att markområdet anvisas till detta bolag. Anbudet ligger på 20 580 kr/kvm ljus BTA. Förslaget innebär en nybyggnation av ca 30 lägenheter i ett flerbostadshus. Exploaterings innehåll och utformning kommer att prövas i sedvanlig ordning i detaljplaneprocessen.

Markanvisning

Markanvisningen innebär nybyggnation av ca 30 lägenheter i flerbostadshus.

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 har upprättat ett markanvisningsavtal med högsta anbudsgivare enligt tävlingens intentioner och sedvanliga villkor.

- Bolaget äger rätt att överlåta markanvisningen med rättigheter och skyldigheter till det helägda dotterbolaget Svenska Hem i Bromma Mark nr III

AB (org nr 556779-2865). Bolaget och Svenska Hem i Bromma Mark nr III AB ansvarar i så fall solidariskt för fullgörandet av samtliga åtaganden och förpliktelser i detta avtal eller kommande överenskommelse om exploatering inklusive köpeavtal för detta markområde.

- Bostäderna får upplåtas med bostadsrätt.
- Kvarteretsmarken för bostäderna skall överlåtas med äganderätt till Bolaget.
- Parkering ska ordnas i garage med p-talet ca 0,7
- Bolaget ska integrera befintlig tunnelbaneentré och hiss i den nya bostadsbebyggelsen.
- Ny trappförbindelse ska ordnas till bakomliggande park.

Expertrådet kommer att behandla ärendet 2013-03-06 (dnr E2013-384-201).

Planbeställning

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

Ekonomiska konsekvenser för staden

Stadens utgifter i projektet bedöms understiga 10 mnkr varför inriktningsbeslut och genomförandebeslut bedöms kunna tas på delegation inom kontoret.

Exploateringen kommer samordnas med exploateringen i kv Stugan.

Investeringsutgifterna bedöms uppgå till ca 8 mnkr och inga investeringsinkomster bedöms uppkomma.

Bolaget ska efter fastighetsbildning förvärva marken för 20580 kr per kvm ljus BTA, totalt ca 60 mnkr. All ekonomisk risk avseende byggherrens del av projekteringen står bolaget för. Staden har risk för ev förgävesprojektering.

Inga större kostnader för kommunala anläggningar väntas uppstå eftersom all infrastruktur finns i området. De framtida driftskostnaderna för staden påverkas marginellt.

Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

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



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 intensifiera 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 tidig miljöbedömning har tagits fram. Åtgärder för att kompensera ianspråktagen grönyta kommer att utredas under planprocessen samt hur en anpassning till parkområdet ska ske. 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

Den här föreslagna markanvisningen bedöms ge goda möjligheter för barns utevistelse med tanke på intilliggande park.

Förskola planeras i Primulas kommande bebyggelse på norra sidan om S:t Göransgatan.

Energihushållning

Bolaget har förbundit sig att vid projektering och byggande inom fastigheten uppfylla krav samt eftersträva målet för ”hållbar energianvändning vid nyproduktion på stadens mark” med högst 55 kWh/kvm och år enligt Stockholms miljöprogram 2012-2015 ”Hållbar energianvändning”.

Genomförandefrågor

Tidplan och kommande beslut

Projektet har en preliminär och 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 2015 och första inflyttning bedöms till år 2017.

Det kommer bli en gemensam detaljplan för exploateringen på norra sidan av S:t Göransgatan intill kv Stugan och den nu aktuella markanvisningen.

”Överenskommelse om exploatering med överlåtelse” ska träffas med exploatören och redovisas i exploateringsnämnden preliminärt kv 3 2014.

Risker och osäkerheter

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

Information till andra förvaltningar

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret samt informerat stadsdelsförvaltningen och trafikkontoret.

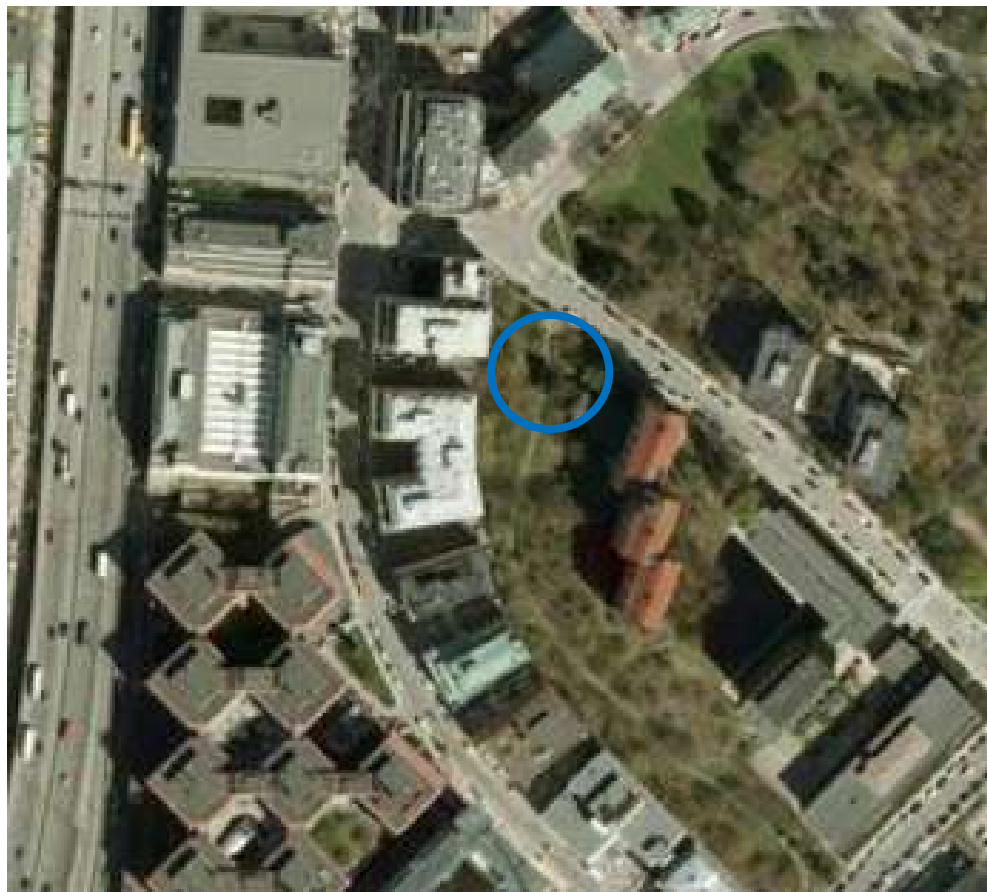
Stadsbyggnadskontoret är positivt till att bygga på platsen. Trafikkontoret önskar grönkompensation.

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

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret anser att projektet 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 parkmark i anspråk.

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



Ortofoto - aktuellt markanvisningsområde

Slut