

2013-11-20

Handläggare
Exploateringskontoret
Monica Almquist
Projektutveckling
Telefon: 08-508 262 52

Till
Exploateringsnämnden
2013-12-12

Idrottsförvaltningen
Jan Sägström
Utvecklingsavdelningen
Telefon: 08-508 262 38

Idrottsnämnden
2013-12-17

Fastighetskontoret
Per Magnius
Utvecklingsavdelningen
Telefon: 08-508 270 36

Fastighetsnämnden
2013-12-10

Markanvisning för bostäder inom Stadshagen 1:1 till Einar Mattsson Projekt AB Ny fotbollsplan inom Fredhäll 1:1 Inriktningsbeslut

Anläggande av en 11-manna och 7-manna fotbollsplan på Stadshagen IP och en 11- manna fotbollsplan inom Fredhäll 1:1 Inriktningsbeslut

Exploateringskontorets förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom fastigheten Stadshagen 1:1 till Einar Mattsson Projekt AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
2. Exploateringsnämnden godkänner för sin del projektet och ger kontoret i uppdrag att fortsätta med utredning av förutsättningarna upp till 20 mnkr samt föreslår kommunfullmäktige att godkänna inriktningen.
3. Exploateringsnämnden beslutar att del av Fredhäll 1:1 används till idrott, en 11-manna fotbollsplan och begär att stadsbyggnadsnämnden gör en planändring från parkmark till idrottsmark.

4. Exploateringsnämnden begär att stadsbyggnadsnämnden upprättar detaljplan för bostäder inom Stadshagen 1:1 (längs Hornsbergs strand).

Idrottsförvaltningens förslag till beslut

1. Idrottsnämnden godkänner redovisat förslag för anläggande av en 11-manna konstgräsfotbollsplan och en 7-manna konstgräsfotbollsplan med tillhörande ytor för fotboll på Stadshagens IP, och ger förvaltningen inför kommande genomförandebeslut rätt att, av fastighetskontoret, beställa framtagning av erforderliga handlingar.
2. Idrottsnämnden godkänner redovisat förslag för anläggande av en 11-manna konstgräsfotbollsplan inom Fredhäll 1:1, och ger förvaltningen inför kommande genomförandebeslut rätt att, av fastighetskontoret, beställa framtagning av erforderliga handlingar.
3. Ärendet överlämnas till kommunstyrelsens ekonomiutskott för godkännande av inriktningsförslaget med en bedömd hyreshöjning om cirka 10,3 mnkr /år.

Fastighetskontorets förslag till beslut

1. Fastighetsnämnden godkänner för sin del att planering påbörjas av ny idrottsplats inom Stadshagen 1:1 på Kungsholmen, till en planeringsutgift om 12 mnkr, fram till ett genomförandebeslut, samt föreslår att kommunfullmäktige godkänner inriktningen.
2. Fastighetsnämnden godkänner för sin del att planering påbörjas av ny fotbollsplan inom Fredhäll 1:1 på Kungsholmen, till en utredningsutgift om 5 mnkr, fram till ett genomförandebeslut, samt föreslår att kommunfullmäktige godkänner inriktningen.

Krister Schultz
Förvaltningschef
Exploateringskontoret

Olof Öhman
Förvaltningschef
Idrottsförvaltningen

Juan Copovi-Mena
Förvaltningschef
Fastighetskontoret

Sammanfattning

För området Stadshagen mellan Mariedalsgatan/Mariebergsgatan och Hornsbergs strand/S:t Göransgatan planeras ett antal projekt där några är markanvisade sedan tidigare.

Sedan tidigare finns markanvisningsavtal tecknade med AB Stockholmshem, Svenska Hem i Bromma AB, AB Primula, AB Borätt.

Ny markanvisning föreslås till Einar Mattsson Projekt AB för byggande av hyresrätter, ca 50 stycken. Marken avses upplåtas med tomträtt till bolaget.

För närvarande planeras för ca 800 lägenheter i Stadshagen, detta förutsätter bl a att Stadshagens IP disponeras om till en 11-manna och en 7-manna konstgräsfotbollsplan och att S:t Göransgatan flyttas närmre S:t Görans sjukhus.

Planbeställning görs till stadsbyggnadskontoret för en ny 11-mannaplan i östra delen av Fredhällsparken med tillhörande nödvändiga funktioner. Kontoret kommer tillsammans med idrottsförvaltningen och fastighetskontoret fortsätta att studera utformningen av fotbollsplanen i Fredhällsparken. Exploateringsens innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

Inriktningsbeslut tas för gjorda och kommande markanvisningar i Stadshagen.

Exploateringskontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden. Denna bedömning bygger bland annat på byggrätter för ca 800 bostäder, vilka till ca 50 % upplåtes med bostadsrätt.

Investeringsanalysen enligt nuvärdesmetoden för projektet som helhet redovisar positivt nettonuvärde om 485 mnkr. De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till ca 382 mnkr och försäljningsinkomsterna beräknas till ca 640 mnkr. Reavinsten beräknas uppgå till ca 848 mnkr. Projektets täckningsgrad inkl. nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 330 %.

Försäljningsinkomster beräknas till ca 840 mnkr. För kommande markanvisningar har prisnivån uppskattats och de kommer att tas upp i expertrådet i samband med att markanvisningarna görs.

Exploateringsnämndens totala investeringsutgift bedöms till 201 mnkr.

Fastighetsnämnden totala investeringsutgift för nya Stadshagens IP bedöms till 105 mnkr och för ny fotbollsplan i Fredhällsparken bedöms den till 25 mnkr.

Idrottsnämnden får en preliminärt bedömd hyresnivå (motsvarande kallhyra) för Stadshagens IP på ca 7,9 mnkr från år 2020 och för fotbollsplan i Fredhällsparken på ca 2,4 mnkr från år 2018.

Exploateringskontoret avser nu att låta hela området bli ett projekt.

Då projektet bedöms medföra en utgift över 300 mnkr har avstämning skett med stadsledningskontoret 2013-11-14.

Kontoren är positiva till föreslagen byggnation. Ekonomin kommer att arbetas igenom och preciseras vid kommande detaljplanearbete och genomförandebeslut. I dagsläget är flera faktorer för kommande inkomster och utgifter fortfarande osäkra.

Bakgrund till utvecklingen av Stadshagen

Planeringen för och utbyggnaden av stadsutvecklingsområdet Västra Kungsholmen pågår i huvudsak enligt det program som godkändes av stadsbyggnadsnämnden 2002. Programmet ger möjlighet att under en 20-årsperiod bygga en ny stadsdel med ca 5 300 nya bostäder och ca 300 000 kvm kommersiella lokaler. Mer än hälften av bostäderna är färdigbyggda och inflyttade.

Enligt programmet för Nordvästra Kungsholmen så visades möjliga exploateringar på Stadshagens IP, längs S:t Göransgatan och vid Igeldammsgatan/Fleminggatan, ca 600 lägenheter,

För området Stadshagen mellan Mariedalsgatan/Mariebergsgatan och Hornsbergs strand/S:t Göransgatan planeras nu ett antal projekt där några är markanvisade sedan tidigare.

För närvarande planeras ca 800 lägenheter inom området. Det förutsätter bland annat att Stadshagens IP byggs om och får en 11-manna och en 7-manna konstgräsplan och att S:t Göransgatan flyttas söderut närmre S:t Görans sjukhus. Diskussion har pågått

med landstinget genom Locum en längre tid. Genom flytten av gatan kan både staden och landstinget skapa nya byggrätter inom kv Glaven. Exploateringskontoret kommer under våren 2014 återkomma till nämnden med ett intentionsavtal mellan staden och landstinget avseende exploatering mm.

Utbildningsförvaltningen önskar en skola för ca 500 barn i området. Möjligt läge är invid de nya fotbollsplanerna på Stadshagens IP. Skolan bör vara klar i samband med att de nya bostäderna invid idrottsplatsen är klar. Utbildningsförvaltningen återkommer under 2014 med inriktningsbeslut för en skola.



Stadshagen – gjorda markanvisningar

Befintlig markanvändning

Området består av Stadshagens idrottsplats, med en 7-manna och två 11-manna fotbollsplaner, volleybollplan, löparbana och en längdhoppbana samt tillhörande byggnader för omklädning, förråd mm. På idrottsplatsen finns även en gammal OS-paviljong som planeras att flyttas från området. Vid Mariedalsgatan finns en tillfällig förskola. Inom området finns ett stort naturområde med en bergsbrant mot Igeldammsgatan/Hornsbergs strand samt en park i korsningen Mariedalsgatan/Hornsbergs strand.

För området gäller ett antal detaljplaner med användning bostäder, park och idrott. Landstingets fastigheter har planbestämmelse ”Allmänt ändamål”

På Kungsholmen dominerar andelen små lägenheter (1-3), de utgör ca 87 % av beståndet. Beträffande ägarfördelning är ca 70 % bostadsrättsföreningar, 3 % allmännyttan och 27 % övriga hyresrätter.

Drygt 30 byggherrar har ansökt om och å-jourhållit sina ansökningar om markanvisning inom Stadshagenområdet.

385 st lägenheter är anvisade sedan tidigare och det återstår ca 365 som kommer anvisas under 2014 och 2015.

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. I detta ärende föreslogs att tennishallen skulle placeras vid idrottsplatsens nordvästra område och under den befintliga 7-manna grusfotbollsplanen och volleybollplanen.

Exploateringsnämnden beslutade 2008-05-19 att ge AB Borätt en markanvisning för bostäder, ca 80 bostadsrätter, som ligger längs S:t Göransgatan och delvis på Stadshagens idrottsplats.

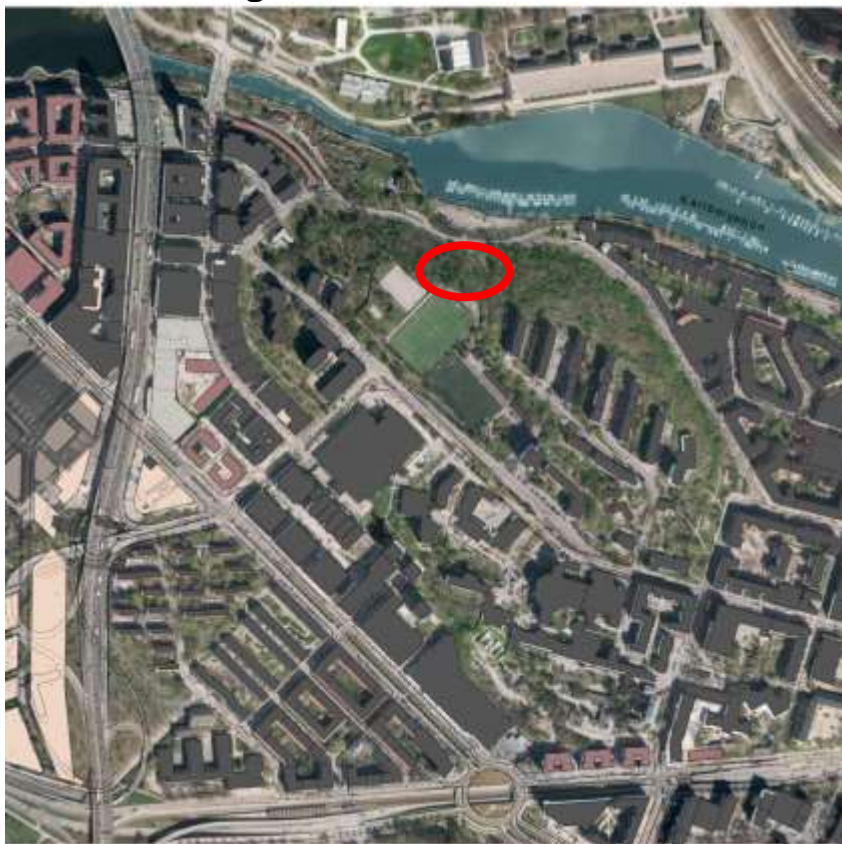
Exploateringsnämnden beslutade 2012-05 att ge AB Primula en markanvisning för bostäder, ca 40 hyresrätter samt en förskola om 4 avdelningar invid S:t Göransgatan/Mariedalsgatan.

Exploateringsnämnden beslutade 2012-12 att ge Svenska Hem i Bromma AB markanvisning för bostäder, ca 30 bostadsrätter, ovanpå T-banenedgången vid S:t Göransgatan/Mariedalsgatan.

Exploateringsnämnden beslutade 2012-08-23 att ge AB Stockholms hem en markanvisning för bostäder, 175-225 hyresrätter, och en underjordisk tennishall på Stadshagens idrottsplats samt en förskola om 4 avdelningar.

Stadsbyggnadsnämnden har inte haft ärendet för beslut avseende planläggning.

Markanvisning



Stadshagen- aktuell markanvisning

Exploateringskontoret föreslår en ny markanvisning söder om Hornsbergs strand i branten nedanför Stadshagens idrottsplats. Området är parkmark i detaljplan.

I området finns idag en infart till Fortums kylvattenlager och en infart till SL:s arbetstunnel för tunnelbanan. Området är en norrvänd skogsklädd brant. Hornsberg strand är en smal gata med låg standard.

I detta ärende förslås en markanvisning till Einar Mattsson Projekt AB med ca 50 lägenheter upplåtna med hyresrätt. Avsikten är att överenskommelsen om exploatering senare kommer skrivas mellan staden och bolagets helägda dotterbolag Fastighet AB Stadshagsvägen, org.nr 556946-8647.

Kontoret återkommer under våren 2014 med markanvisning till fler byggherrar i området söder om Hornsbergs strand. Byggherrarna ska ta fram ett gemensamt program över möjlig bebyggelse. Inom området ska en förskola med 4-6 avdelningar inrymmas.

Einar Mattsson har under de senaste två åren fått två markanvisningar om totalt 100 lägenheter (HR).

Bolaget har länge visat intresse för en markanvisning i Stadshagen och har förutsättningar att utveckla bra bostadsprojekt.

Exploateringsens 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 till Einar Mattsson.

Kontoret tecknar markanvisningsavtal med byggherren enligt detta utlåtande.

Markanvisningsavtalet innehåller följande förutom sedvanliga villkor:

- Förskola med 4-6 avdelningar
- Parkering ska ordnas i garage med ett p-tal på 0,7.
- Fastigheten ska upplåtas med tomträtt.

Förutom markanvisningar intill Hornsbergs strand kommer det bli aktuellt med ytterligare markanvisningar inom projektet. Dels i anslutning till Stadshagens idrottsplats, längs Igeldammsgatan och inom kv Glaven.

Idrott

Förändringen av Stadshagens IP beskrivs i ärendet till exploateringsnämnden 2012-08-23, där markanvisningen till Stockholmshem innebär att idrottsplatsen ska minskas till en 7 och en 11-manna konstgräsplan med tillhörande funktioner.

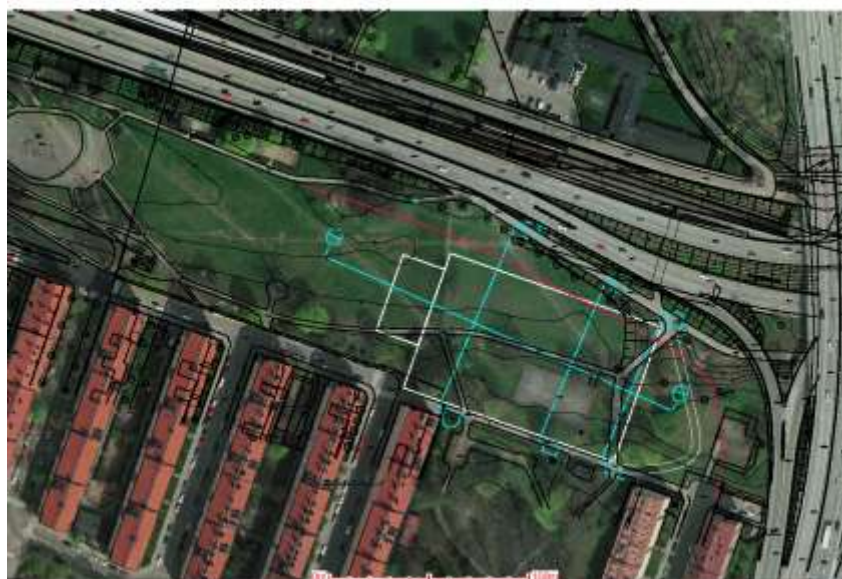
Nämnden beslutade enligt exploateringskontorets förslag och lämnade ett särskilt uttalande:

”Att ett första steg mot en lösning, för både Kristinebergsparkens färdigställande och för tennissporten i Stockholm, nu äntligen kan tas är viktigt och välkommet. Genomförandetiden för Kristinebergsparken börjar lida mot sitt slut och måste inom kort hanteras.

Exploateringskontoret har presenterat ett genomarbetat förslag utifrån AB Stockholmsshems markanvisningsansökan och projektet kombinerar bostäder med tennishall i en kollektivtrafiknära miljö.

För att fotbollen på Kungsholmen inte ska behöva få en försämring i sin verksamhet är det dock angeläget att den fotbollsplan som tas i anspråk på Stadshagens IP ersätts av en 11-mannaplan på annan plats på Kungsholmen. Att det inte redan nu går att meddela exakt placering har vi full förståelse för, men det är viktigt att den nya bollplanen är klar att använda i god tid innan planen på Stadshagens IP försvinner. Nämnden vill att ärendet följs noga och att eventuella justeringar tidigt redovisas.”

Kontoret har, med hjälp av konsult, utrett möjlig placering av en 11-manna konstgräsplan på Kungsholmen och kommit fram till att Fredhällsparken sammantaget är den plats som lämpar sig bäst. Föreslaget läge framgår av karta nedan.



Föreslaget läge för ny 11-manna konstgräsfotbollsplan

Området är idag planlagt som parkmark och planändring till idrottsmark måste göras. Planbeställning görs till stadsbyggnadskontoret för en ny 11-mannaplan i östra delen av Fredhällsparken med tillhörande nödvändiga funktioner. Kontoret kommer tillsammans med idrottsförvaltningen och fastighetskontoret fortsätta att studera utformningen av fotbollsplanen i Fredhällsparken.

Den berörda delen av Fredhällsparken utgör del av ett ca 2,5 km långt sammanhållet parkstråk, mellan Riddarfjärden och Ulvsundasjön.

Området som föreslås till fotbollsplan utgörs av gräsytor, en tennisplan samt gångvägar. På platsen finns idag några storvuxna ädellövträd, däribland flera stora ekar. Området utgör en del av det ekologiska spridningssambandet mellan den norra och södra delen av Västra Kungsholmens kärnområde för ek. Parken är svagt välvd och en fotbollsplan kommer innebära att stödmurar måste byggas.

Förändringen av parken ska studeras noga och om det krävs kompensationsåtgärder i parken kommer det att utredas.

Planbeställning

I samband med tidigare markanvisningar har planbeställning gjorts till stadsbyggnadskontoret.

Exploateringen längs Hornsbergs strand till Fastighet AB Stadshagsvägen (Einar Mattson) kräver ny detaljplan för bostadsanvändning. Närmare innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

Föreslagen idrottsmark i Fredhällsparken kräver ny detaljplan för idrottsändamål. Exploaterings innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

Anläggande av en 11-manna och 7-manna konstgräsfotbollsplan på Stadshagens IP och en 11-manna konstgräsfotbollsplan inom Fredhäll 1:1

Idrottsförvaltningen

Nuläge Stadshagens IP

Stadshagens idrottsplats anlades i början av 1930-talet och innehåller för närvarande två 11-manna konstgräsfotbollsplaner, en 7 manna grusfotbollsplan, personal-, omklädnings-, serverings-, och förrådsbyggnader samt förrådsgård. Därutöver finns skolidrottsytor för löpning, längdhopp och volleyboll. En av konstgräsfotbollsplanerna är försedd med planvärme och läktare. Under vintertid spelas allsvenska träningsmatcher i fotboll på den uppvärmda konstgräsfotbollsplanen. Idrottsplatsen har en mycket hög nyttjandegrad och används av skolor under dagtid och föreningslivet under kvällar och helger. Idrottsplatsen har ett stort upptagningsområde förutom Kungsholmsföreningar nyttjas idrottsplatsen även av föreningar på Norrmalm.

Två av byggnaderna, serveringsbyggnaden och ett förråd, är enligt stadsmuseets kulturhistoriska klassificering grönmarkerade. Förrådet är en av två kvarvarande paviljonger som användes under de olympiska spelen i Stockholm 1912. Grönmarkeringen innebär att byggnaderna är särskilt värdefull från historisk, kulturhistorisk, miljömässig och konstnärlig synpunkt.

Nya Stadshagens IP

Den kvarvarande ytan av Stadshagens IP föreslås innehålla en regelrätt 11-manna konstgräsfotbollsplan och en regelrätt 7-manna konstgräsfotbollsplan. 11-manna konstgräsfotbollsplanen ska vara uppvärmd. I anslutning till fotbollsplanerna ska ett garage inklusive verkstad och drift- och klubb förråd uppföras. I ett undre plan under fotbollsplanerna iordningställs utrymmen för personal, omklädningsrum för aktiva och funktionärer och klubbbrum.

I samband med projekteringen ska det undersökas om ytor för skolidrott kan iordningställas.

Fredhällsparken

Exploateringskontoret har under vintern 2013 låtit en utomstående konsult genomföra en lokaliseringsutredning om placering av en regelrätt 11-manna konstgräsfotbollsplan i Fredhällsparken.

Idrottsförvaltningen har inget att erinra mot föreslagen placering av en 11-manna konstgräsfotbollsplan i Fredhällsparken. En transportväg för skötsel fordon måste finnas fram till bollplanen. En mindre byggnad innehållande toalett och driftförråd måste uppföras i anslutning till bollplanen.

Idrottsförvaltningen förutsätter att den nya 11-manna konstgräsfotbollsplanen i Fredhällsparken står färdig innan exploateringen av Stadshagens IP påbörjas.

Idrottsförvaltningen konstaterar att trots den planerade utbyggnaden av bostäder med cirka 5 300 stycken i nordvästra Kungsholmen tillkommer inte någon ny bollplan på Kungsholmen. Den ökade bostadsbebyggelsen innebär att befintliga bollplaner med ersättningsbollplanen i Fredhällsparken inte räcker för att klara framtida behov från föreningar, skolor

och allmänhet. Idrottsförvaltningen bedömer att ytterligare en ny 7-manna konstgräs fotbollsplan behövs i området.

Ekonomiska konsekvenser för staden

Kontoret redovisar här de ekonomiska förutsättningarna för projektet enligt nuvärdesmetoden och vilka budgetkonsekvenser projektet medför.

Resultat av investeringsanalys enligt nuvärdesmetoden

Investeringsanalysen enligt nuvärdesmetoden tar hänsyn till kommande investeringar fr.o.m. beslutstillfället i löpande priser och beaktar de ekonomiska konsekvenserna för både investeringar, driftkostnader och intäkter.

Investeringsanalysen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar i detta tidiga skede ett positivt nettonuvärde om ca 485 mnkr motsvarande 614 000 kr/ekvivalent lägenhet¹. Ekvivalent lägenhet motsvarar den sammanlagda tillkommande ytan (BTA) för bostäder, kommersiella lokaler etc. dividerat med 100 (en lägenhet motsvarar 100 kvm BTA). Se bilaga 1.

Marken kommer delvis att upplåtas med tomträtt och delvis att säljas. Då detaljplaneprocessen ännu inte är påbörjad finns i detta skede ingen exakt omfattning av framtida yta för kvartersmark, uppskattningsvis kommer emellertid exploateringsgraden att uppgå till 1,58 %.

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till ca 382 mnkr, varav 1,7 mnkr är utgifter före år 2013, dvs redan nedlagda utgifter. Utgifterna avser främst ny- och ombyggnad av gator och park inkl ledningsflyttar samt anläggande av nya Stadshagens idrottsplats och ny fotbollsplan i Fredhällsparken. Kostnader för ny skola ingår ej

Inkomsterna beräknas till cirka 850 mnkr och utgörs av försäljningsinkomster. Reavinsten beräknas uppgå till ca 848 mnkr.

Byggherrarna står för plankostnader och övriga kostnader som hör till byggnationen av husen, bortsett från anslutning till vatten och avlopp för de fastigheter vilka upplåts med tomträtt. För dessa ansvarar Staden för anläggningsavgiften.

Drift- och underhållskostnaderna kommer att öka på grund av att nya gator byggs i området.

Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 386 000 kr i fast prisnivå. Jämförelse kan göras med Krillans krog, 350 000 kr, och Kristinebergshöjden, 745 000 kr. Detta nyckeltal visar projektets nettoutgifter inklusive redan nedlagda utgifter. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 330 %.

All ekonomisk risk avseende Byggherrarnas del av projekteringen står de själva för. Staden har risk för förgävesprojektering.

Utredningsbeslut

Exploateringskontoret har på delegation tagit ett utredningsbeslut för Stadshagen (enbart idrottsplatsen) om 8 mnkr. Projektet kommer nu även omfatta markanvisningarna vid S:t Göransgatan/Mariedalsgatan (tidigare projektet Stugan) och S:t Göransgatan samt nya markanvisningar i området.

Kontoret bedömer att det behövs ytterligare 12 mnkr fram till dess att genomförandebeslut kan redovisas till exploateringsnämnden.

Planeringsutgifter för fastighetsnämnden se nedan.

Ekonomi fastighetsnämnden

Noggrannheten i bedömda utgifter och intäkter är i detta tidiga kalkylskede +/- 25% i enlighet med stadens kalkylnoggrannhet för inriktningsbeslut. Det finns en stor osäkerhet kring grundläggingskostnaderna då inga utredningar är utförda inför inriktningsbeslutet. Kalkylerna förutsätter normala grundläggingskostnader.

Fastighetsnämndens resultat blir opåverkat då investeringens samtliga kostnader belastar Idrottsnämnden enligt stadens investeringskalkyl för självkostnad. Vilken ska tillämpas i denna investering.

Idrottsplatsen inom Stadshagen 1:1 på Kungsholmen

Fastighetsnämndens totala investeringsutgift för ny idrottsplats inom Stadshagen 1:1 på Kungsholmen bedöms till 105 mnkr. Inför utredningsbeslut bedöms planeringsutgifterna omfatta investeringsutgifter om ca 12 mnkr fram till genomförandebeslut som planeras under 2017. Fördelning per år se tabell under avsnitt Budgetkonsekvenser.

Fotbollsplanen inom Fredhäll 1:1 på Kungsholmen

Fastighetsnämndens totala investeringsutgift för ny fotbollsplan inom Fredhäll 1:1 på Kungsholmen bedöms till 25 mnkr. Inför utredningsbeslut bedöms planeringsutgifterna omfatta investeringsutgifter om 5 Mnkr fram till genomförandebeslut som planeras under 2016. Fördelning per år se tabell under avsnitt

Budgetkonsekvenser.

Investeringsbudget och försäljningsinkomster

Investeringsutgifterna för projektet beräknas som helhet till ca 382 mnkr och försäljningsinkomsterna till cirka 850 mnkr i löpande prisnivå. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

Budgetkonsekvenser	Ack						
Investering	t.o.m.						
Mnkr	2012	2013	2014	2015	2016	Senare	Totalt Uppräknat
Exploateringsnämnden	-1,7	-1,1	-0,7	-6,2	-40,6	-201,3	251,6
Fastighetsnämnden			-3,2	-3,2	-5,5	-118,2	130,1
Nettoutgift (-) /-inkomst	-1,7	-1,1	-3,9	-9,4	-46,1	-319,5	381,7
Försäljningsinkomst ExplN	0,0	0,0	0,0	0,0	0		850

Stadens utgifter/inkomster för exploatering bedöms kunna finansieras via exploateringsnämndens och fastighetsnämndens investeringsbudget för år 2014. Behov av medel för åren därefter får beaktas i exploateringsnämndens, idrottsnämndens och fastighetsnämndens kommande budgetarbete.

Driftbudget

Projektet bedöms påverka stadens, exploateringsnämndens, idrottsnämndens och fastighetsnämndens resultat enligt följande.

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden beräknas efter genomförandet uppgå till ca 0,7 mnkr. Kapitalkostnaderna för exploateringsnämnden beräknas uppgå till cirka 13 mnkr det första året och minskar därefter något genom avskrivningar. Intäkterna för tomträttsavgälder beräknas till cirka 8 mnkr per år. Reavinsten beräknas uppgå till ca 848 mnkr. Preliminärt bedömd hyresnivå (motsvarande kallhyra) för Idrottsnämnden bedöms till ca 7,9 mnkr från år 2020 för nya

Stadshagens idrottsplats och till 2,4 mnkr från år 2018 för fotbollsplan i Fredhällsparken.

Idrottsförvaltningens egna driftkostnader beräknas öka främst genom ökade transporter till och från den nya konstgräsfotbollsplanen i Fredhällsparken med cirka 0,34 mnkr per år. Ökade kostnader för skötsel och inre underhåll som åvilar hyresgästen beräknas uppgå till 0,3 mnkr per år

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.

Detaljplaneprocessen kommer att tydliggöra vilka utgifter och inkomster området genererar.

Osäkerhetsfaktorer för kalkylen är bland annat tidsfaktorn samt antalet bostäder på inkomstsidan. På utgiftssidan är flytten av S:t Göransgatan och förändring av tunnelbaneanläggningar en osäkerhetsfaktor.

Kalkylen utgår från att antalet bostäder är ca 800.

Nya Stadshagens IP och bollplanen i Fredhällsparken är ännu inte projekterade och kostnaderna bara uppskattade. Osäkerhet finns därför om utgifternas storlek för en ny idrottsplats och en ny bollplan.

Tidplanen för projektet riskerar att försenas då risken för överklagande av detaljplaner är stor inom området.

Slutsats ekonomi

Ekonomi för projektet visar på ett positivt nuvärde. Kalkylen är i detta skede mycket osäker i vissa delar då det i detaljplanearbetet måste utredas närmare vilka utgifter och inkomster som uppstår. Risken för ändringar i kalkylen är relativt stor, framförallt gällande vissa poster så som antal bostäder, byggande av ny idrottsplats, ny konstgräsfotbollsplan i Fredhällsparken och flytt av S:t Göransgatan.

Projektet ingår i stadsutvecklingsområdet Västra Kungsholmen. Stadens ambition är att hålla en balanserad ekonomi för stadsutvecklingsområdet som helhet. Projektet innebär ett

välkommet tillskott i stadsutvecklingsområdets budget och bidrar ekonomiskt till övriga projekt i programområdet.

De totala utgifterna för exploateringsnämndens investeringar inom Västra Kungsholmen (exkl Marieberg) beräknas att uppgå till 3,0 mdkr. Utöver detta tillkommer medfinansiering av trafikplats Kristineberg om ca 350 mnkr samt fastighetsnämndens investering om ca 160 mnkr i en ny idrottshall på Kristinebergshöjden. Totalt uppgår de totala utgifterna därmed till 3,6 mdkr. Inkomsterna, främst genererade av fastighetsförsäljningar, beräknas att uppgå till 3,4 mdkr. Utöver detta tillkommer ca 1 mdkr i ökat markvärde för den mark som upplåts med tomträtt, vilket innebär ökade årliga tomträttsintäkter för staden.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Bostadsbebyggelse

Exploateringskontoret har bedömt projektet utifrån Vision 2030, översiktsplanen och mål i stadens budget.

- Stadshagen bidrar till målet om 140.000 färdigställda bostäder till 2030.
- Bostadsrätter och hyresrätter blandas inom området.
- Säkrare gång och cykelpassager utformas längs med S:t Göransgatan och Hornsbergs strand.
- Stadens delar kopplas samman genom ny bebyggelse mellan Kungsholms strand och Mariedalsgatan, i enlighet med översiktsplanen.
- Ny exploatering i området främjar en levande stadsmiljö i hela staden
- Bostäder vid Stadshagens tunnelbanestation innebär att Staden bygger i goda kollektivtrafiklägen.

Miljö

Vid genomförandebeslut beskrivs resultatet av de utredningar och konsekvensanalyser som gjorts under planprocessen.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Åtgärder för att kompensera ianspråktagen grönyta kommer att utredas under planprocessen. Stadshagsklippan kommer upprustas som gångstråk. Förändringen i Fredhällsparken ska studeras noga i samband med planprocessen.

Tidig miljöbedömning har gjorts.

Energiushållning

Bolagen har förbundit sig att vid projektering och byggande inom fastigheten uppfylla Stadens energikrav, enligt Stadens Markanvisningspolicy.

Tillgänglighet

Stadshagsområdet är kuperat och tillgänglighetsfrågorna behöver studeras under detaljplaneprocessen.

Påverkan på barn

Västra Kungsholmen planeras att bli en stadsdel med tät innerstadsstruktur. Som kompensation för den täta strukturen med de relativt små bostadsgårdarna som byggt, kommer parker att anläggas och upprustas. Närheten till Stadshagsklippans naturområde och närliggande park ger goda möjligheter för barns utevistelse.

Närheten till idrott för barn och ungdomar i innerstaden ökar i o m att fotbollsplanen i Fredhällsparken ligger nära både Thorlidsplans och Kristinebergs tunnelbanestationer.

Konstnärlig utsmyckning

I detta ärende redovisas medel och konstnärlig gestaltning i genomförandebeslutet.

Genomförandefrågor

Projektet följer projektstyrningsmetoden, SSIP, och en kommunikationsplan för ärendet kommer upprättas. En planeringsorganisation finns där exploaterings- och fastighetskontoret, idrotts- och utbildningsförvaltningen ingår.

Tidplan och kommande beslut

Projektet har en preliminär och en översiktlig tidplan. Stadsbyggnadskontoret bedömer att arbetet med detaljplanerna kommer pågå i ca 24 månader. Mot bakgrund av detta planeras byggstart till år 2017 för idrott (Fredhällsparken). För bostäder planeras byggstart 2016 och första inflyttning bedöms till 2018. Nya Stadshagens IP planeras vara klar 2020. Hela projektet är tänkt att vara slutfört till 2022.

För exploateringsnämnden planeras under 2014 nya beslutstillfällen för ytterligare markanvisningar och redovisning av intentionsavtal med landstinget genom Locum.

Genomförandebeslut i exploateringsnämnden planeras, preliminärt kvartal 4 2014.

Fastighetskontoret planerar att återkomma med förslag till ett gemensamt genomförandebeslut till fastighetsnämnden och idrottsnämnden innehållandes bland annat färdiga förslag till idrotts- och fotbolls anläggningar, utgifts- och intäktsbedömningar till en noggrannhet om +/-10%, definitiv hyreskostnad till Idrottsnämnden samt förslag till genomförande. Förslag till genomförandebeslut för idrottsplatsen inom Stadshagen 1:1 planeras till 2017 och för fotbollsplanen inom Fredhäll 1:1 planeras till 2016.

Risker och osäkerheter

Precis som för ekonomin finns osäkerheter och risker när det gäller genomförandet.

- En utdragen planprocess och ev överklagande av detaljplanen påverkar tidplanen för genomförandet.
- Det är svårt att bedöma tid för genomförandet med tanke på att gator, tunnelbana och idrotten ska fungera under utbyggnadstiden.
- Flytten av S:t Göransgatan är tekniskt komplicerat.
- Många entreprenader kommer pågå samtidigt.
- Flera osäkerhetsfaktorer finns i projektet för Stadshagens IP och Fredhällsparken. Osäkra mark- och grundförhållanden. Tekniska lösningar på Stadshagens IP i samband med genomförandet av den underjordiska tennishallen som kommer att gränsa till tunnelbanan.
- Idrottsförvaltningen bedömer att när exploateringen av Stadshagens IP genomförs måste hela idrottsplatsen stängas under hela byggtiden. Detta kommer att innebära stora problem för de föreningar som idag nyttjar Stadshagens IP att kunna bedriva sin verksamhet och då speciellt yngre barn som inte har någon bollplan inom sitt närområde. En risk kan uppstå att idrottsförvaltningen inte kan erbjuda den träningstid på andra bollplaner som föreningarna har rätt till.

Information till andra förvaltningar

Kontoren har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret och stadsdelsförvaltningen.

Stadsdelsförvaltningen önskar ytterligare en förskola med 6 avdelningar inom Stadshagen samt en gruppbostad innehållande 6 lgh samt två enheter för speciallägenheter med 9 lägenheter i vardera.

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

Då projektet bedöms medföra en utgift över 300 mnkr har avstämning och samråd skett med stadsledningskontoret 2013-11-12.

Exploateringskontorets , idrottsförvaltningens och fastighetskontorets förslag

Exploateringskontoret anser att projektet har goda förutsättningar att ge ett välbehövligt tillskott av bostäder i bra kommunikationsläge.

Ny idrottsplats inom Stadshagen 1:1 samt Fredhäll 1:1 medför förutsättningar för nya bostäder samt nya anläggningar för idrott på Kungsholmen. Efter beställning från idrottsförvaltningen ansvarar fastighetskontoret för projektering och anläggande av idrottsplatsen och fotbollsplanen.

Kalkylen ger ett positivt nuvärde. Flera osäkerhetsfaktorer finns. Dessa kommer att redas ut efter hand i samband med detaljplaneprocesserna.

Slut

Bilagor

1. Nuvärdeskalkyl och exploateringsnyckeltal