

**Handläggare**  
Monica Almquist  
08-508 262 52**Till**  
Exploateringsnämnden  
2014-06-12

## **Markanvisning för bostäder inom fastigheten Stadshagen 1:1 mm på Kungsholmen till Besqab Projektutveckling AB och till JM AB.**

## **Samt markanvisning för skola inom fastigheten Stadshagen 1:5 på Kungsholmen till SISAB.**

### **Förslag till beslut**

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom fastigheten Stadshagen 1:5 (Stadshagens idrottsplats) till Besqab Projektutveckling AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
2. Exploateringsnämnden anvisar mark för skola inom fastigheten Stadshagen 1:5 (Stadshagens idrottsplats) till SISAB.
3. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom fastigheten Stadshagen 1:1 mm (Igeldammsgatan) till JM AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
4. Exploateringsnämnden begär att stadsbyggnadsnämnden upprättar detaljplan för området intill Stadshagen 1:1 mm (Igeldammsgatan).

**Exploateringskontoret**  
Avdelningen för ProjektutvecklingFleminggatan 4  
Box 8189  
104 20 Stockholm  
Telefon 08-508 262 52  
Växel 08-508 276 00  
monica.almquist@stockholm.se  
exploateringskontoret@stockholm.se  
Org nr 212000-0142  
stockholm.se/exploateringskontoretKrister Schultz  
FörvaltningschefGunnar Jensen  
Avdelningschef

## Sammanfattning

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 konstgräs fotbollsplan och att S:t Göransgatan flyttas närmre S:t Görans sjukhus.

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

Markanvisningsavtal finns tecknade med AB Stockholmshem, Svenska Hem i Bromma AB, AB Primula, AB Borätt, Einar Mattsson Projekt AB, Folkhem AB och Byggnadsbolaget Wallin.

Nya markanvisningar på Stadshagens idrottsplats föreslås till Besqab Projektutveckling AB för byggande av bostadsrätter, ca 40 stycken. Bolaget ska efter fastighetsbildning förvärva marken för 24 000 kr per kvm ljus BTA i prisnivå 2014-05-01.

Ny markanvisning föreslås längs Igeldammsgatan till JM AB för byggande av bostadsrätter, 40-60 st. JM ska efter fastighetsbildning förvärva marken för 23 000 kr per kvm ljus BTA i prisnivå 2013-10-01.

Markanvisning på Stadshagens idrottsplats föreslås även till Sisab för en grundskola (årskurs 0-6), ca 600 elever.

Markanvisningarna är direktanvisningar.

Planbeställning görs till stadsbyggnadsnämnden för bebyggelsen längs Igeldammsgatan.

Ekonomi för projektet Stadshagen behandlades i sin helhet av nämnden i ett inriktningsbeslut 2013-12-12 och ska behandlas av KF under våren 2014.

Kontoret är positivt till föreslagen byggnation.

## Bakgrund till markanvisningen

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.

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

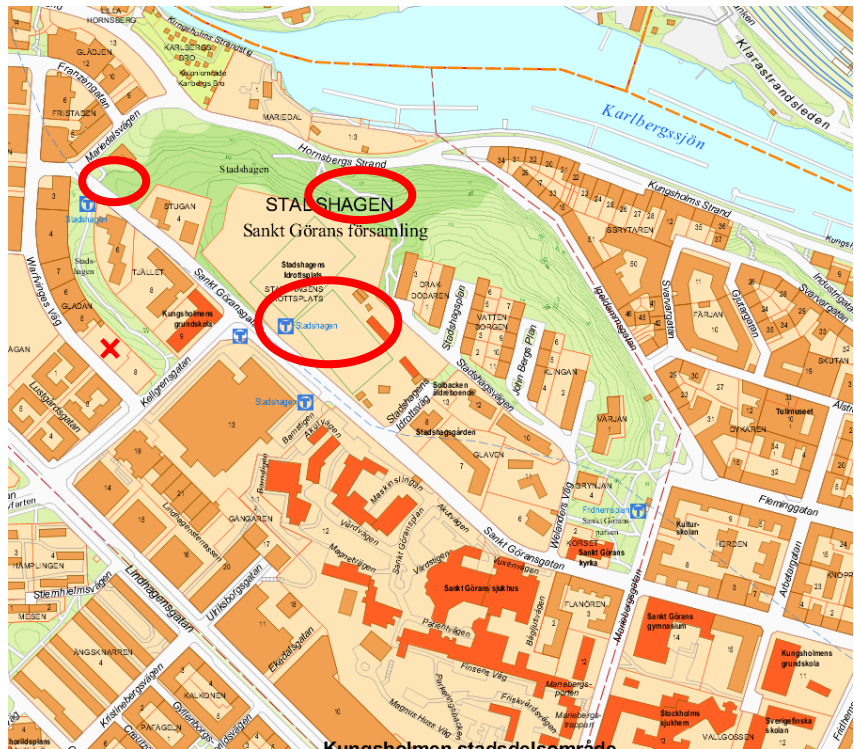
För närvarande planeras ca 800 lägenheter inom området. Det förutsätter bland annat att Stadshagens IP byggs om och får en 11-manna och en 7-manna konstgräsplan och att S:t Göransgatan flyttas söderut närmre S:t Görans sjukhus.

Sedan tidigare finns markanvisningsavtal tecknade med AB Stockholms hem, Svenska Hem i Bromma AB, AB Primula, AB Borätt, Einar Mattsson Projekt AB, Folkhem och Byggnadsaktiebolaget Wallin.

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.

510 st lägenheter är anvisade sedan tidigare och det återstår ca 290 som kommer anvisas under 2014 och 2015.



Stadshagen – gjorda markanvisningar

### 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 2012-06-14 att ge AB Primula en markanvisning för bostäder, ca 40 hyresrätter samt en förskola om 4 avdelningar invid S:t Göransgatan/Mariedalsgatan.

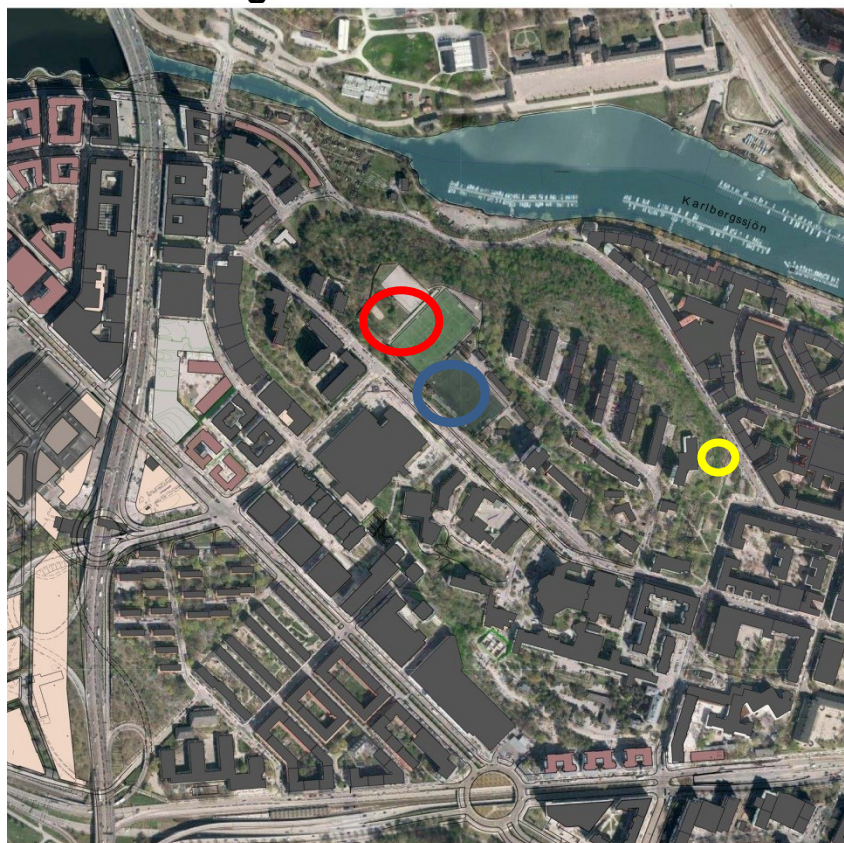
Exploateringsnämnden beslutade 2012-08-23 att ge AB Stockholmshem en markanvisning för bostäder, 175-225 hyresrätter, och en underjordisk tennishall på Stadshagens idrottsplats samt en förskola om 4 avdelningar.

Exploateringsnämnden beslutade 2013-03-14 att ge Svenska Hem i Bromma AB markanvisning för bostäder, ca 30 bostadsrätter, ovanpå T-banenedgången vid S:t Göransgatan/Mariedalsgatan.

Exploateringsnämnden beslutade 2013-12-12 att ge Einar Mattsson Projekt AB en markanvisning för bostäder, ca 50 hyresrätter, samt beställa ändrad detaljplan för Fredhällsparken. Idrotts- o fastighetsnämnden beslutade i samma ärende 2014-01 16 respektive 2013-12-10 om anläggande av en 11-manna och 7-manna fotbollsplan på Stadshagen IP och en 11-manna fotbollsplan inom Fredhäll 1:1 Ärendena var även inriktningsbeslut.

Stadsbyggnadsnämnden har godkänt en start-pm för detaljplaneläggning av Stadshagen 2014-02-06.

## Markanvisning



Stadshagen- aktuella markanvisningar

### *Markanvisning för bostäder på Stadshagens idrottsplats*

Exploateringskontoret föreslår en markanvisning på Stadshagens idrottsplats till Besqab Projektutveckling AB med ca 40 lägenheter upplåtna med bostadsrätt (markerat med röd ring). Avsikten är att överenskommelsen om exploatering senare kommer skrivas mellan staden och Besqab Strandängarna VI AB och Besqab Projekt och Fastigheter AB.

Området används idag som idrottsplats.

Tidigare har Stockholmshem (ca 200 hyresrätter) och Borätt (ca 80 bostadsrätter) fått en markanvisning inom detta område.

Besqab har tidigare erbjudits markanvisning i kv Glaven. Marknämnden avslog ärendet 2006-04-27 med hänsyn till kommande utveckling i hela Stadshagen.

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

Kontoret har upprättat markanvisningsavtal med Besqab enligt detta utlåtande, vilket bl a innebär följande:

- Bolaget ska tillsammans med övriga byggherrar ta fram ett gemensamt program över möjlig bebyggelse.
- Parkering ska ske i garage samtidigt ska byggherrarna tillsammans med Stockholm Parkering utreda möjligheten till parkeringsköp.
- Besqab ska efter fastighetsbildning förvärva marken för 24 000 kr per kvm ljus BTA i prisnivå 2014-05-01.

Expertrådet har godkänt ärendet 2014-05-14 (dnr 14-384-00969)

Besqab har under de senaste två åren inte fått någon markanvisning.

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.

Planbeställning gjordes i augusti 2012.

*Markanvisning för skola på Stadshagens idrottsplats (blå ring)*  
Exploateringskontoret föreslår en markanvisning till SISAB på Stadshagens idrottsplats för en grundskola (årskurs 0-6) för ca 600 barn. Utbildningsförvaltningen tillsammans med SISAB har inkommit med en markanvisningsansökan. Markanvisningen är

villkorad av att utbildningsnämnden under 2014 godkänner ett inriktningsbeslut om skolan.

#### *Markanvisning vid Igeldammsgatan*

Exploateringskontoret föreslår en markanvisning längs Igeldammsgatan (markerat med gul ring). Området är parkmark i gällande detaljplan. Området är en norrvänd skogsklädd bergsbrant.

Markanvisning föreslås till JM AB med 40-60 st lägenheter, upplåtna med bostadsrätter.

Bolaget har länge visat intresse för en markanvisning i Stadshagen och har förutsättningar att utveckla bra bostadsprojekt. JM har för platsen visat ett genomtänkt och högkvalitativt bostadsprojekt.

Kontoret har upprättat markanvisningsavtal med JM enligt detta utlåtande, vilket bl a innebär följande:

- JM AB ska efter fastighetsbildning förvärva marken för 23 000 kr per kvm ljus BTA i prisnivå 2013-10-01.
- Parkering ska ske i garage samtidigt ska JM tillsammans med Stockholm Parkering utreda möjligheten till parkeringsköp alternativt bilpool.

Expertrådet har godkänt ärendet 2014-05-14 (dnr 12-384-1901).

JM har under de senaste två åren fått fyra markanvisningar om 840 lägenheter (BR) och 122 lägenheter (HR).

Exploateringen innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

### **Planbeställning**

Exploateringen vid Igeldammsgatan kräver ny detaljplan. Närmare innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen. Övriga markanvisningar ingår i redan beställd detaljplan.

### **Ekonomiska konsekvenser för staden**

Inriktningsbeslut för hela projektet beslutades om i december 2013. I det ärendet redovisades de ekonomiska förutsättningarna

för projektet enligt nuvärdesmetoden och vilka budgetkonsekvenser projektet medför.

## **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.
- Ny exploatering i området främjar en levande stadsmiljö i hela staden
- Bostäder i närheten av Fridhemsplans tunnelbanestation, uppgång Mariebergsgatan, 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. För varje ny bostad kommer ett nytt träd att planteras.

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 byggts, kommer parker att anläggas och upprustas. Närheten till Stadshagsklippans naturområde och närliggande park ger goda möjligheter för barns utevistelse.

### **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 detaljplanen kommer pågå i ca 24 månader. För bostäder planeras byggstart till 2016 och första inflyttning bedöms till 2018.

För exploateringsnämnden planeras under 2014 nya beslutstillfällen för redovisning av intentionsavtal med landstinget genom Locum samt ytterligare markanvisningar 2014 eller 2015.

### **Risker och osäkerheter**

Osäkerheter och risker när det gäller genomförandet.

- Flytten av S:t Göransgatan är en förutsättning för stora delar av projektet Stadshagen. I avvaktan på att intentionsavtal skrivs med landstinget om flytt av gatan finns det en teknisk och ekonomisk risk för projektet Stadshagen.
- 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.
- Många entreprenader kommer pågå samtidigt.

## Information till andra förvaltningar

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

Stadsbyggnadskontoret är positivt till att bygga på platsen.

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

Då projektet bedöms medföra en utgift över 50 mnkr har avstämning skett med stadsledningskontoret 2013-11-12 inför inriktningsbeslut för Stadshagen, beslut i exploateringsnämnden 2013-12-12.

## Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret anser att projektet Stadshagen 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. I huvudsak tas parkmark och idrottsmark i anspråk.

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

**Slut**