

Handläggare
Monica Almquist
08-508 262 52**Till**
Exploateringsnämnden
2015-06-11

Markanvisning för bostäder inom fastigheten Stadshagen 1:1 på Kungsholmen till Järntorget Bostad AB

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom fastigheten Stadshagen 1:1 till Järntorget Bostad AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.

Håkan Falk
FörvaltningschefGunnar Jensen
AvdelningschefNiklas Karlsson
Enhetschef

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.

Sedan tidigare finns markanvisningsavtal tecknade med AB Stockholms hem, Svenska Hem i Bromma AB, AB Primula, AB Borätt, Einar Mattsson Projekt AB, Folkhem, Byggnadsaktiebolaget Wallin, Besqab och JM. Markanvisningsavtal finns också med Sisab för byggande av en grundskola.

Ny markanvisning föreslås inom Stadshagen 1:1 till Järntorget Bostads AB med ca 25 lägenheter i flerbostadshus upplåtna med tomträtt. Avsikten är att lägenheterna ska vara ett så kallat KomBo-boende där 3-5 boende delar på en lägenhet med separata kontrakt. Markanvisningen är en direktanvisning.

Ekonomi för projektet Stadshagen behandlades i sin helhet av nämnden i ett inriktningsbeslut 2013-12-12 och godkändes av kommunfullmäktige 2014-12-15.

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.

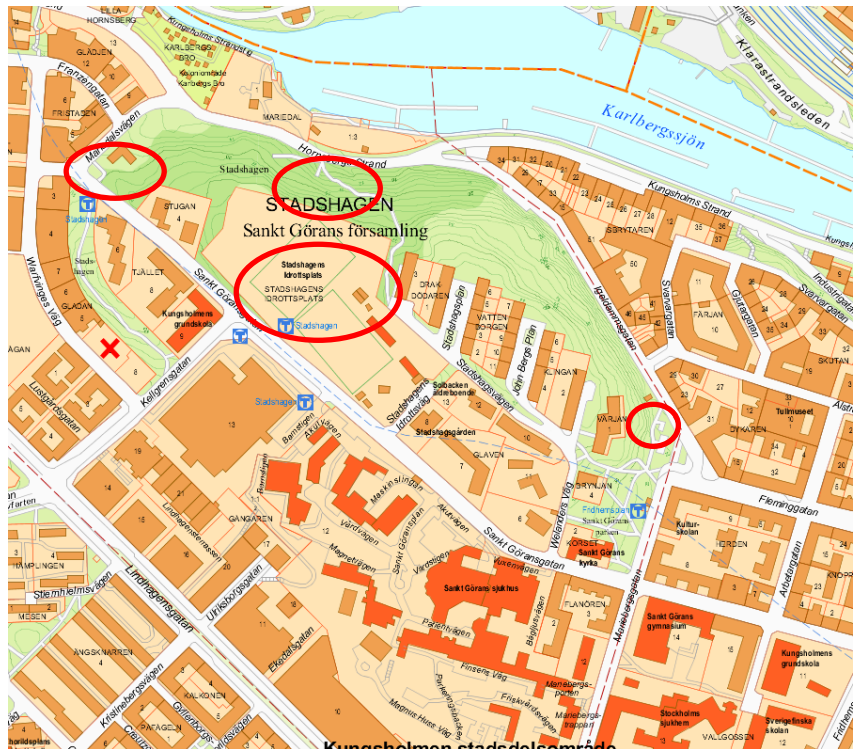
För närvarande planeras drygt 800 lägenheter inom området. Det förutsätter bland annat att Stadshagens IP byggs om och får en 11-manna och en 7-manna konstgräsplan och att S:t Göransgatan flyttas söderut närmre S:t Görans sjukhus.

Sedan tidigare finns markanvisningsavtal tecknade med AB Stockholms hem, Svenska Hem i Bromma AB, AB Primula, AB Borätt, Einar Mattsson Projekt AB, Folkhem, Byggnadsaktiebolaget Wallin, Besqab och JM. Markanvisningsavtal finns också med Sisab för byggande av en grundskola.

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.

Ca 600 lägenheter är anvisade sedan tidigare och det återstår ca 200 lägenheter som kommer anvisas under 2015-16.



Tidigare 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 Stockholms hem en markanvisning för bostäder, 175-225 hyresrätter, och en underjordisk tennishall på Stadshagens idrottsplats samt en förskola om 4 avdelningar.

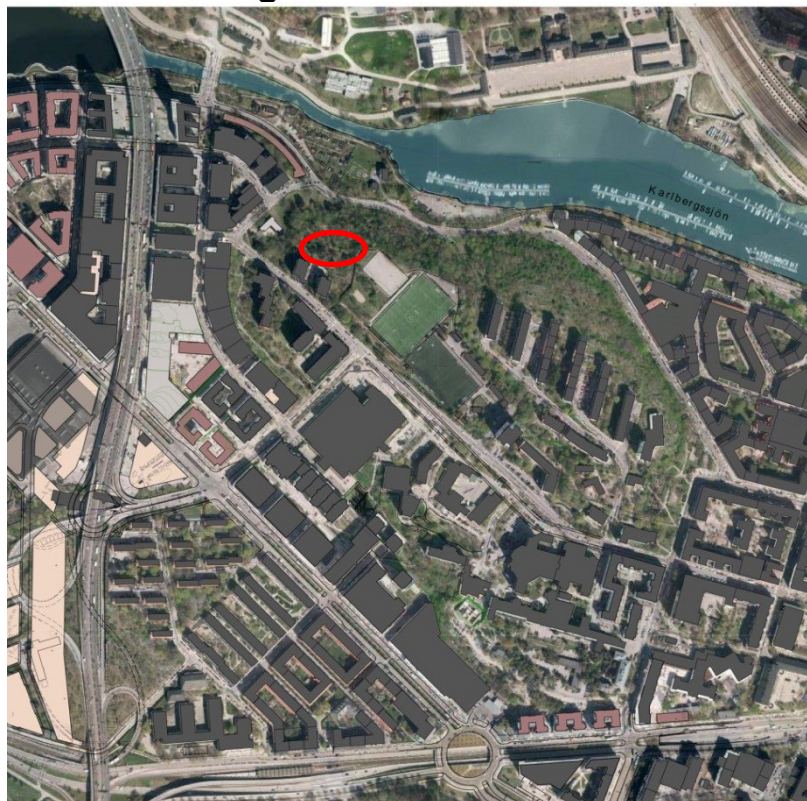
Exploateringsnämnden beslutade 2013-03-14 att ge Svenska Hem i Bromma AB markanvisning för bostäder, ca 30 bostadsrätter, ovanpå T-banenedgången vid S:t Göransgatan/Mariedalsgatan.

Exploateringsnämnden tog 2013-12-12 inriktningsbeslut om utvecklingen av Stadshagens idrottsplats mm och beslutade samtidigt att ge Einar Mattsson Projekt AB en markanvisning för bostäder, ca 50 hyresrätter, samt beställa ändrad detaljplan för Fredhällsparken. Idrottsnämnden och fastighetsnämnden beslutade i samma ärende 2013-12-17 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.

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

Exploateringsnämnden beslutade 2014-06-10 att markanvisa för bostäder till Besqab Projektutveckling AB (ca 40 st bostadsrätter) och JM AB (40-60 st bostadsrätter). Nämnden beslutade också att markanvisa till Sisab för byggande av en skola.

Markanvisning



Stadshagen – aktuell markanvisning

Exploateringskontoret föreslår en markanvisning inom Stads-
hagen 1:1 till Järntorget Bostads AB med ca 25 lägenheter i
flerbostadshus upplåten med tomträtt (markerat med röd ring).
Avsikten är att lägenheterna ska vara ett så kallat KomBo-boende
där 3-5 boende delar på en lägenhet med separata kontrakt.
Aktuellt område är naturmark.

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

Kontoret har upprättat markanvisningsavtal med Järntorget
Bostad AB enligt detta utlåtande, vilket bl a innebär följande:

- Moderbolaget Järntorget byggintressenter AB kommer
vara solidariskt ansvarig för projektet.
- Parkeringsbehovet ska lösas under mark inom den egna
fastigheten samtidigt ska bolaget tillsammans med Stock-
holm Parkering utreda möjligheterna till parkeringsköp.

Järntorget Bostad AB har under de senaste två åren inte fått
någon markanvisning. I separat ärende föreslås en markanvisning
till bolaget i Midsommarkransen om 50 st lägenheter upplåtna
med hyresrätt och 75 st lägenheter upplåtna med bostadsrätt.

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.

Ekonomiska konsekvenser för staden

Exploateringsnämnden tog inriktningsbeslut för hela projektet i
december 2013 och godkändes av kommunfullmäktige 2014-12-
15. I det ärendet redovisades de ekonomiska förutsättningarna
för projektet enligt nuvärdesmetoden och vilka
budgetkonsekvenser projektet medför.

Hur projektet uppfyller stadens mål

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

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.

Tidig miljöbedömning har gjorts.

Energihushållning

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

Tillgänglighet

Stadshagsområdet är kuperat och tillgänglighetsfrågorna kommer att 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 till 2016. För bostäder planeras byggstart till 2016 och första inflyttning bedöms till 2018.

För exploateringsnämnden planeras under 2015 nya beslutstillfällen för redovisning av intentionsavtal med landstinget samt ytterligare markanvisningar 2015/16.

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