

Handläggare
Monica Almquist
08-508 262 52**Till**
Exploateringsnämnden
2015-09-24

Markanvisning för bostäder inom fastigheten Gladan 3 mm i Stadshagen till Balder Sankt Göran AB

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom fastigheten Gladan 3 mm till Balder Sankt Göran AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.

Håkan Falk
FörvaltningschefGunnar Jensen
AvdelningschefNiklas Karlsson
Enhetschef

Sammanfattning

Balder Sankt Göran AB, som är ägare till tomträtten Gladan 3 i Stadshagen, har begärt planändring för att möjliggöra nybyggnad av bostäder om ca 70 bostadsrätter. Planändringen kommer att ingå i detaljplanen för Stadshagen, Dnr 2013-08100.

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 samt anläggande av en 11-manna fotbollsplan i Fredhällsparken.

Bolaget ska friköpa tomträtten. Försäljningsinkomster beräknas till ca 63 mnkr. Expertrådet har godkänt ärendet 2015-09-16.

Ekonomin 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

Balder Sankt Göran AB, som är ägare till tomträtten Gladan 3 i Stadshagen, har begärt planändring för att möjliggöra nybyggnad av bostäder om ca 70 bostadsrätter.

Fastigheten är idag bebyggd med ett kontorshus, vilket avses rivas.

För området gäller en detaljplan från 1939 enligt vilken fastigheten är avsedd för industriändamål.

Planändring för Gladan 3 kommer att ingå i detaljplanen för Stadshagen, Dnr 2013-08100.

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 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 samt anläggande av en 11-manna fotbollsplan i Fredhällsparken.

Tidigare beslut

Exploateringsnämnden har vid fem tillfällen under åren 2008-2013 gjort markanvisningar som berör detaljplanen för Stadshagen.

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 har 2014-06-10 och 2015-06-11 gjort fyra markanvisningar som berör detaljplanen för Stadshagen.

Markanvisning



Aktuell fastighet Gladan 3

Exploateringskontoret föreslår en markanvisning för Gladan 3 mm till Balder Sankt Göran AB med ca 70 lgh, upplåtna med bostadsrätt. Bolaget är tomträttsinnehavare till Gladan 3.

Kontoret har upprättat markanvisningsavtal med Balder Sankt Göran AB enligt detta utlåtande, vilket bl a innebär följande:

- Moderbolaget Fastighets AB Balder kommer vara solidariskt ansvarig för projektet.
- Bolaget ska friköpa tomträten. Bolaget ska efter fastighetsbildning förvärva marken för 26300 kr per kvm ljus BTA avseende bostäder och 8750 kr per kvm ljus BTA avseende lokaler i prisnivå 2015-06-01. Reduktion kommer sedan att ske för inlösen av tomträten (132 mnkr) och för rivningskostnader (17,2 mnkr). Försäljningsinkomsten beräknas till ca 63 mnkr.
- Överenskommelse om fastighetsreglering avseende gatumark som kommer att överföras till fastigheten Gladan 3.
- Bottenvåningen ska innehålla publika lokaler.
- Parkeringsbehovet ska lösas under mark inom den egna fastigheten.

Expertrådet har godkänt ärendet 2015-09-16 (dnr E2014-01386).

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

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.

Fastigheten Gladan 3 har tillkommit efter inriktningsbeslutet, vilket innebär att intäkterna kommer att öka. Men staden får inga nya kostnader.

Utförlig ekonomisk redovisning kommer att ske i samband med kommande ärende om genomförandebeslut.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Bostadsbebyggelse

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

- fortsätta att stärka centrala Stockholm (öp)
- bostadsrätter och hyresrätter blandas inom området.
- koppla samman stadens delar (öp)
- främja en levande stadsmiljö i hela staden (öp)

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Är inte aktuellt eftersom det är en bebyggd fastighet som rivs.

För varje ny bostad kommer ett nytt träd att planteras.

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”.

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.

Tillgänglighetsfrågorna kommer att utredas i samband med planprocessen. Vistelseytor intill de nya husen och entréer kommer att vara tillgängliga för personer med nedsatt rörelseförmåga. Området som bebyggs har små terrängskillnader.

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

Konstnärlig utsmyckning

I detta projekt 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. Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att pågå till början av 2017. För delar av detaljplanen planeras bostäder kunna byggstartas 2017 och första inflyttning under 2019.

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 för Stadshagen och detaljplanen för ny fotbollsplan i Fredhällsparken 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 riva kontorshuset och bygga bostäder 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, och beslut i kommunfullmäktige 2014-12-15.

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret anser att nybyggnad av bostäder inom Gladan 3 är bra och positivt för området. Fastigheten ligger nära tunnelbanestationen Stadshagen och publika lokaler kommer att placeras i bottenvåningen.

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

Slut