

**Handläggare**  
Monica Almquist  
08-508 262 52**Till**  
Exploateringsnämnden  
2015-12-10

## **Markanvisning för kontor inom fastigheten Glädjen 9 i Stadshagen till Akademikerförbundet SSR**

### **Förslag till beslut**

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för kontor inom fastigheten Glädjen 9 och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.

Håkan Falk  
FörvaltningschefGunnar Jensen  
AvdelningschefNiklas Karlsson  
Enhetschef

### **Sammanfattning**

Akademikerförbundet SSR, som är ägare till tomträtten Glädjen 9 i Stadshagen, har begärt planändring för att möjliggöra påbyggnad av kontor i två våningar. Planändringen kommer att ingå i pågående detaljplan för Stadshagen, S-Dp 2013-08100-54. Fastigheten är idag bebyggd med ett kontorshus.

För området gäller en detaljplan från 1955 enligt vilken fastigheten är avsedd för industriändamål.

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 Sankt Göransgatan flyttas närmre Sankt Görans sjukhus.

Exploateringskontoret föreslår att Akademikerförbundet SSR får markanvisning för påbyggnad med kontor. Tillkommande byggrätt ska upplåtas med tomträtt.

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**

Akademikerförbundet SSR, som är ägare till tomträtten Glädjen 9 i Stadshagen, har begärt planändring för att möjliggöra påbyggnad med kontor, ca 1 200 kvm.

Fastigheten är idag bebyggd med ett kontorshus.

För området gäller en detaljplan från 1955 enligt vilken fastigheten är avsedd för industriändamål.

Planändring för Glädjen 9 kommer att ingå i pågående detaljplan för Stadshagen, S-Dp 2013-08100-54.

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/Sankt 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 Sankt Göransgatan flyttas söderut närmre Sankt Görans sjukhus.

## 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, cirka 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, 2015-06-11 och 2015-09-24 gjort fem markanvisningar som berör detaljplanen för Stadshagen.

## Markanvisning



Exploateringskontoret föreslår en markanvisning inom Glädjen 9 till Akademikerförbundet SSR för en påbyggnad med kontor upplåten med tomträtt (markerat med röd ring).

Inget annat bolag har sökt markanvisning eftersom det ligger inom en upplåten tomträtt.

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

- Avgälden för tillkommande byggrätt blir 296 kr/kvm ljus BTA i värdetidpunkt 2015-10-01.
- Sidoavtal kommer att upprättas som medger avgäldsfrihet under en 20-årsperiod p.g.a. extraordinära byggkostnader vid påbyggnad av befintligt kontorshus.
- Bottenvåningen ska innehålla publika lokaler.
- Parkeringsbehovet ska lösas genom förhyrning i närliggande fastigheter.

Expertrådet har godkänt ärendet 2015-12-02 (dnr E2014-01818-1).

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 Stadshagen togs av kommunfullmäktige 2014-12-15 efter att behandlats i Exploateringsnämnden i december 2013. I det ärendet redovisades de ekonomiska förutsättningarna för projektet enligt nuvärdesmetoden och vilka budgetkonsekvenser projektet medför.

Fastigheten Glädjen 9 har tillkommit efter inriktningsbeslutet. Markanvisningen medför inga nya kostnader för staden.

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

## Hur projektet uppfyller stadens mål

### Kompensation för ianspråktagen grönyta

Markanvisningen påverkar inte grönyta eftersom det är en bebyggd fastighet.

### Tillgänglighet

Stadshagsområdet är kuperat och tillgänglighetsfrågorna kommer att studeras under detaljplaneprocessen.

### Påverkan på barn

Markanvisningen bedöms inte ha någon särskild påverkan på barn.

### 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 2017.

För exploateringsnämnden planeras under 2015/16 nya beslutstillfällen avseende redovisning av intentionsavtal med landstinget, ytterligare markanvisningar samt remiss av detaljplanen.

## 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 eventuellt 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.

Stadsbyggnadskontoret är positivt till påbyggnaden av det befintliga kontorshuset.

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 är positivt till föreslagen byggnation.

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

**Slut**