

Handläggare
Matilda Lewis
08-508 269 74**Till**
Exploateringsnämnden
2016-02-04

Markanvisning för bostäder inom fastigheten Kristinebergs slott 10 i Kristineberg till Familjebostäder AB

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom fastigheten Kristinebergs slott 10 till Familjebostäder AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
2. Exploateringsnämnden begär att stadsbyggnadsnämnden upprättar detaljplan för området.

Håkan Falk
FörvaltningschefGunnar Jensen
AvdelningschefNiklas Karlsson
Enhetschef

Sammanfattning

Hornsbergs bussdepå är belägen inom stadsutvecklingsområdet västra Kungsholmen. SL planerar att flytta bussdepåverksamheten till Tomtebodavägen, Solna. På den mark som frigörs då depån flyttas kan ca 750 bostäder och ca 80 000 kvm kommersiella lokaler uppföras. Markanvisningar har tidigare skett av kontors kvarteren och största delen av bostadskvarteren. Ett halvt kvarter kvarstår att markanvisa.

Exploateringskontoret
Avdelningen för ProjektutvecklingFleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 265 14
Växel 08-508 276 00
eleonor.eklund-forslin@stockholm.se
exploateringskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
stockholm.se/exploateringskontoret

Exploateringskontoret föreslår att markanvisning sker till Familjebostäder AB för byggande av totalt ca 85 bostadslägenheter. Marken avses upplåtas med tomträtt.

Inriktningsbeslut har fattats av kommunfullmäktige 2009-03-16. Projektet bedöms, trots höga utgifter, bidra till ett positivt tillskott till stadsutvecklingsområdets ekonomi.

Exploateringen kräver ny detaljplan. Närmare innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

Projektet kan inte genomföras förrän SL har flyttat depåverksamheten till Tomtebodavägen i Solna, preliminärt 2020.

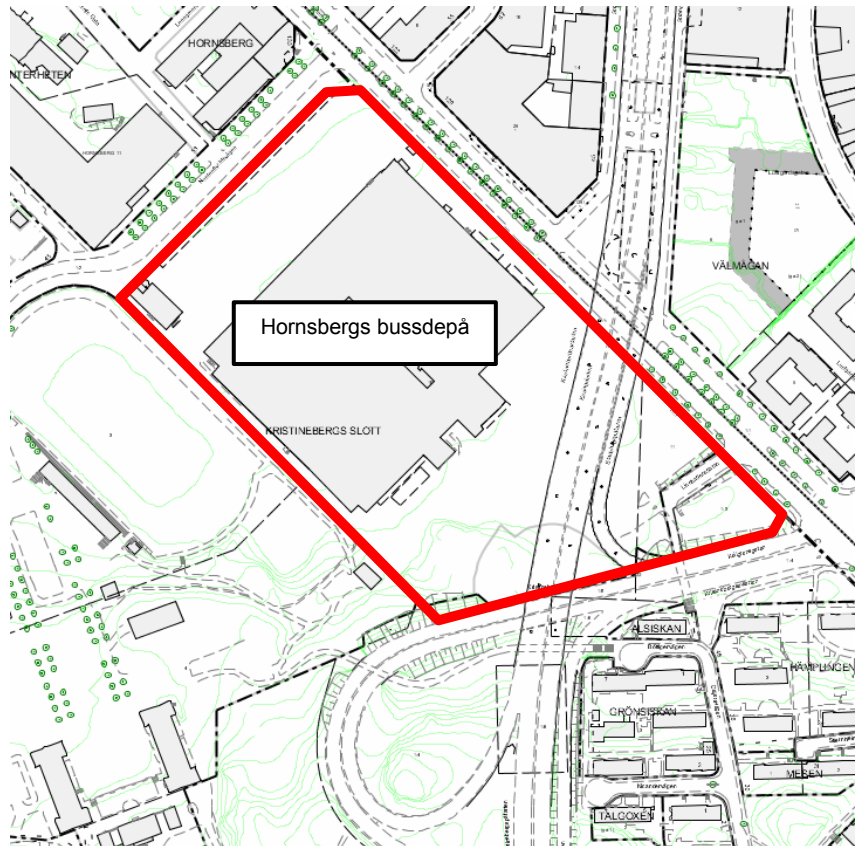
Bakgrund till markanvisningen

Området – Hornsbergs bussdepå

Hornsbergs bussdepå är belägen i stadsutvecklingsområdet västra Kungsholmen. Inom stadsutvecklingsområdet planeras det för 5 300 bostäder och 300 000 kvm kommersiella lokaler, varav drygt hälften av bostäderna och kontoren redan är klara och inflyttade. När området är fullt utbyggt en bit in på 2020-talet kommer det att finnas ca 15 000 arbetsplatser och ca 20 000 invånare i området.

Storstockholms Lokaltrafik AB (SL) äger och driver Hornsbergs bussdepå. Essingeleden passerar på bro över bussdepåns område. Bussdepån rymmer ca 140 bussar, personalutrymmen samt servicefunktioner såsom verkstad, tank- och tvättanläggningar.

Hornsbergs bussdepå ingår som ett bebyggelseområde i stadsbyggnadskontorets program för västra Kungsholmen som beslutades av stadsbyggnadsnämnden i januari 2002. I programmet föreslås bussdepån flyttas till annan plats utanför planområdet alternativt grävas ned och överdäckas med kontor och bostäder.



Det röda området visar området för Hornsbergs bussdepå.

Omlokalisering av Hornsbergs bussdepå

Hornsbergs bussdepå ingår i den breda uppgörelse, det så kallade Huvudavtalet, som staden, SL och Stockholms läns landsting ingick 2008 gällande bl. a ansvarsfördelning, fastighetsköp och försäljningar. Enligt Huvudavtalet ska SL:s fastigheter och tomträtter inom Hornsbergs bussdepå överlåtas till staden.

Staden och SL har under en längre tid planerat för en omlokalisering av bussdepåverksamheten inom området. Huvudförslaget var ursprungligen att bussdepån placerades under Kristinebergs idrottsplats med infart från Lindhagensgatan under Essingeledens bro. Detaljplanearbetet för den nya bussdepån avbröts 2012 på begäran av SL som nu planerar att flytta bussdepån till Tomtebodas Solna, istället. Detaljplanearbete för en bussdepå i Tomtebodas pågår och planeras att vara klar våren 2016.

Överenskommelse med SL om Hornsbergs bussdepå

För att fullgöra Huvudavtalet i den del som rör Hornsbergs bussdepå har staden och SL ingått ett avtal om fastighetsreglering

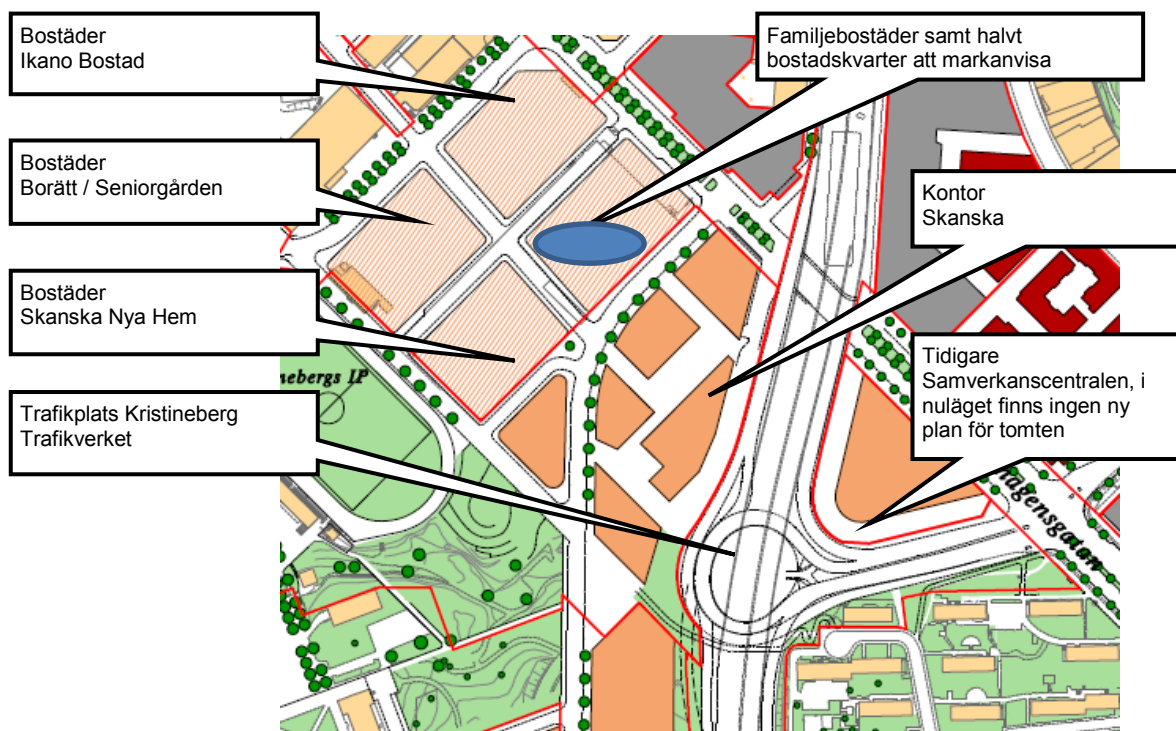
rörande SL:s fastigheter och tomträtter i Hornsberg. Detta avtal godkändes i kommunfullmäktige 2015-12-14.

Projekt inom Hornsbergs bussdepå

Markanvisningar

På den mark som frigörs då bussdepån flyttar till Tomtebodan kan ca 750 bostadslägenheter samt kommersiella lokaler motsvarande ca 80 000 kvm bruttoarea uppföras. Markanvisning har skett till Ikano Bostaden, Borätt och Familjebostäder för byggande av bostäder och till Skanska för byggande av bostäder och kontor.

Ett halvt kvarter kvarstår att markanvisa, vilket föranleder detta ärende.



Stadsbyggnadskontorets översiktsskarta över Hornsbergs bussdepå.

Detaljplaner

Som nämnts ovan har arbetet med detaljplanen för SL:s bussdepå i Hornsberg avbrutits på begäran av SL. En omstart av detaljplanen med kontor, bostäder samt idrottshall beräknas kunna ske så snart detaljplanen för den nya bussdepån antagits i Solna kommun, preliminärt under våren 2016.

Ombyggnaden av trafikplats Kristinebergs färdigställs till årsskiftet 2015/2016.

Tider

Ombyggnaden av trafikplats Kristineberg är nu klar. Avslutande arbeten kommer utföras under hösten 2015. Tidplanerna för bostadsprojekten och Skanskas kontorsprojekt är osäkra och beroende av när SL omlokaliserat bussdepån till Tomtebodan. SL är enligt det avtal som träffats med staden skyldiga att lämna Hornsbergsområdet senast fem år efter att SL erhållit erforderliga myndighetstillstånd i Tomtebodan, preliminärt 2020. SL ska dock verka för att flytten kan ske tidigare.

Tidigare beslut

Följande beslut har tidigare fattats angående Hornsbergs bussdepå:

2002-01-17: Stadsbyggnadsnämnden (SBN) beslutar att i huvudsak godkänna stadsbyggnadskontorets förslag för stadsutvecklingsområdet Nordvästra Kungsholmen.

2004-03-02: Gatu- och Fastighetsnämnden godkänner samarbetsavtal med AB Storstockholm lokaltrafik om exploatering och kollektivtrafikdepåer i Stockholm.

2006-11-16: Marknämnden anvisar tillsammans med SL mark för kontors- och bostadsändamål inom fastigheterna Kristinebergs slott m.fl. till Skanska AB, AB Borätt och Ikano Bostaden AB.

2008-03-18: Exploateringsnämnden (ExplN) beslutar bl.a. att för sin del godkänna huvudavtal omfattande bl a ansvarsfördelning och fastighetsköp respektive försäljningar med SL och Stockholms läns landsting.

2008-04-03: SBN beslutar att uppdra åt stadsbyggnadskontoret att börja planarbetet för kv Kristinebergs slott m.fl.

2008-06-09: Kommunfullmäktige (KF) beslutar att godkänna huvudavtal omfattande bl.a. ansvarsfördelning och fastighetsköp respektive försäljningar med SL och Stockholms läns landsting. KF medger exploateringsnämnden en utökad investeringsplan för år 2008 med 128 mnkr.

2008-10-09: ExplN fattar inriktningsbeslut om exploatering av Hornsbergs bussdepå, inom fastigheterna Kristinebergs slott10 m fl

2009-03-16: KF fattar inriktningsbeslut om exploatering av Hornsbergs bussdepå, inom fastigheterna Kristinebergs slott10 m fl

2014-04-03: ExplN beslutar om markanvisning till Familjebostäder AB, inom fastigheten Kristinebergs slott 10.

2015-09-24: ExplN beslutar godkänna Avtal om fastighetsreglering mm rörande fastigheterna Kristinebergs Slott 10, Kristinebergs Slott 11 samt Kristineberg 1:3 med AB Storstockholms Lokaltrafik.

2015-12-14: KF godkänner Avtal om fastighetsreglering mm rörande fastigheterna Kristinebergs Slott 10, Kristinebergs Slott 11 samt Kristineberg 1:3 med AB Storstockholms Lokaltrafik.

Markanvisning

Exploateringskontoret föreslår att den kvarvarande delen av bostadskvarteret i Hornsbergs bussdepå, se kartbild ovan, markanvisas till Familjebostäder, som därmed får ett helt kvarter.

Tillsammans med tidigare markanvisade 85 lägenheter beräknas kvarteret totalt inrymma ca 170 bostadslägenheter samt en förskola inom Familjebostäders kvarter.

Exploateringen 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 föreslås upplåtas med tomträtt.

Kontoret tecknar markanvisningsavtal med bolaget enligt detta utlåtande.

Planbeställning

Exploateringen kräver ny detaljplan. Närmare innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

Ekonomiska konsekvenser för staden

De ekonomiska konsekvenserna för staden har redovisats i inriktningsbeslutet för Hornsbergs bussdepå som fattades av kommunfullmäktige 2009-03-16. Förutsättningarna har delvis ändrats sedan beslutet fattades, då SL inte längre planerar en ny bussdepå inom området. Exploateringskontoret gör dock bedömningen att inget nytt inriktningsbeslut behövs i detta läge. Det tillkommande markförvärvet från SL har redovisats i ett separat ärende till ExplN 2015-09-24, Avtal om fastighetsreglering mm rörande fastigheterna Kristinebergs Slott 10, Kristinebergs Slott 11 samt Kristineberg 1:3 med AB Storstockholms Lokaltrafik.

Trots tillkommande markförvärv och sedan tidigare prognostiserade höga utgifter har projektet ett positivt nuvärde. Projektet omfattar en betydande andel av stadsutvecklingsområdet västra Kungsholmens budget och bidrar till stadens ambition att hålla en balanserad ekonomi för stadsutvecklingsområdet som helhet.

Hur projektet uppfyller stadens mål Bostadsbebyggelse

Exploateringskontoret har bedömt projektet utifrån Vision 2040, översiktsplanen och mål i stadens budget.

Projektet stämmer väl överens med stadens mål om ökat bostadsbyggande och bidrar till att uppfylla översiktsplanen strategier.

Miljö

Miljökonsekvenser som bör utredas vidare vid planering av bebyggelsen är framförallt:

- Trafikbuller
- Luftföroreningar
- Risker med farligt gods
- Externt industribuller

Projektet bedöms ha en stor positiv effekt på närmiljön, då bebyggelsen uppförs på tidigare industrimark.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Ingen grönyta tas i anspråk.

Energihushållning

Byggherrarna har förbundet 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

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.

Påverkan på barn

Projektet bedöms ha en positiv påverkan på barn. Ett idag slutet område öppnas upp mot Kristinebergsparken. Fler förbindelser till parken; Kristinebergsskolan och Kristinebergs IP kommer att skapas. I området finns skolor och nya förskolor planeras.

Konstnärlig utsmyckning

I exploateringsprojekten ska 1 % av stadens byggkostnad avsättas till offentlig konstnärlig gestaltning i samråd med Stockholm Konst. I detta projekt redovisas medel och konstnärlig gestaltning i genomförandebeslutet.

Genomförandefrågor

Tidplan och kommande beslut

Som beskrivit ovan är tidplanen för projektets genomförande avhängigt av SL:s flytt till Tomtebodan.

Nästa beslutstillfälle infaller när exploateringsavtal ska träffas med byggherrarna i området och genomförandebeslut ska fattas. Tidplanen för när detta sker är osäker.

Risker och osäkerheter

Frågor som kan komma att påverka projektet under detaljplaneringsprocessen är bl samlokalisering med befintliga verksamheter och miljö- och säkerhetsfrågor kopplade till Essingeleden.

Information till andra förvaltningar

Stadsbyggnadskontoret och exploateringskontoret arbetar aktivt tillsammans med områdets utveckling. Kontoren träffar stadsdelsförvaltningen löpande för information och avstämning.

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

Kontorets sammanfattande bedömning

En utbyggnad av området vid Hornsbergs bussdepå innebär att en väsentlig del av utvecklingsplanerna för västra Kungsholmen kan fullföljas. En idag lågt utnyttjad plats används på ett mer effektivt sätt. Stadsdelen utvecklas till ett område med tät innerstadsstruktur där kommunikationsvägarna förbättras och olika delar inom området kan knytas samman. Förbindelserna mellan Lindhagensgatan och Kristinebergsparken tydliggörs. Förslaget bidrar till bostadsbyggandet med nya hyresrätter i ett attraktivt läge.

Slut