

Handläggare
Koki Hjelmström
08-508 263 18

Till
Exploateringsnämnden
2017-12-07

Markanvisning för nöjesfält inom fastigheten Djurgården 1:15 på Östermalm till Aktiebolaget Gröna Lunds Tivoli

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för nöjesfält inom fastigheten Djurgården 1:15 till Aktiebolaget Gröna Lunds Tivoli och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.

Håkan Falk
Förvaltningschef

Sara Lundén
Avdelningschef

Kajsa Ek
Enhetschef

Sammanfattning

Aktiebolaget Gröna Lunds tivoli, nedan kallad bolaget, planerar att bygga ut befintligt nöjesfält på parkeringsplatsen norr om Allmänna gränd på Djurgården. Detaljplan är beställd och samråd inleddes i november 2017.

Marken inom detaljplaneområdet ägs till största delen av bolaget, men staden äger en mindre del som föreslås markanvisas till bolaget.

Exploateringskontoret
Stora projekt

Fleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 263 18
Växel 08-508 276 00
Fax 08-508 272 75
koki.hjelmstrom@stockholm.se
exploateringskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
stockholm.se

Bolaget ska efter fastighetsbildning förvärva marken för 9643 kr per kvm tomtarea vilket totalt blir c:a 4,34 mnkr. Köpeskillingens storlek är bestämd i prisläge 2017-10-01.

Planområdet omfattar c:a 12 000 kvm och består av parkering och vattenområde.

I närområdet kommer Liljevalchs att bygga ut sin verksamhet.

Bolaget ansvarar för att återställa allmän platsmark i området.

Bolaget beräknar att utbyggnadstiden är c:a 4 år.

Den totala investeringsutgiften för projektet bedöms inte bli högre än att beslut om investeringen kan fattas på delegation inom kontoret, dvs. lägre än 10 mnkr.

Bakgrund till markanvisningen

Bolaget har inkommit med en ansökan om markanvisning för tillskottsmark till ett nytt nöjesfält i stadsdelen Östermalm.

Bolaget har ännu inte preciserat vad för aktiviteter som ska ske inom det markanvisade området. Detaljplanearbete pågår och den nya detaljplanen kommer att få en flexibel bestämmelse där anläggningar för museum, nöjen och publika attraktioner kan byggas.

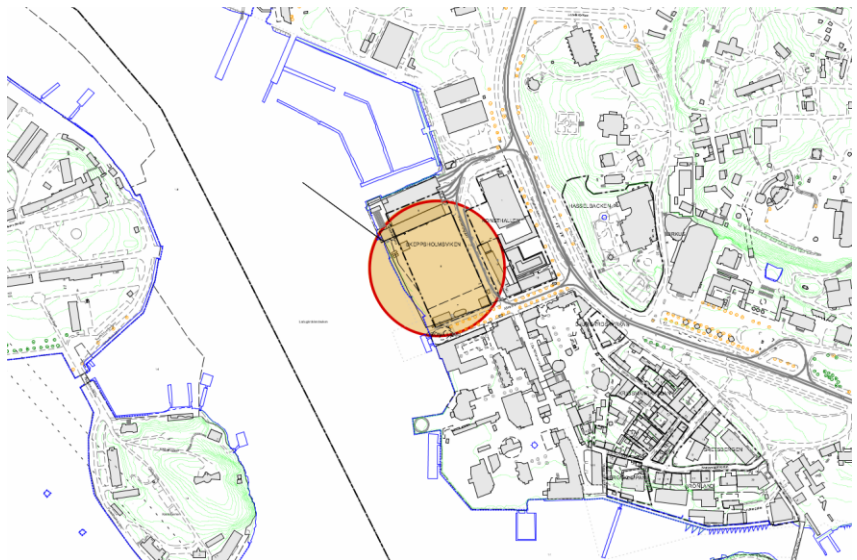
För området gäller en detaljplan enligt vilken fastigheten är avsedd för allmän plats-ändamål. I dag är området en parkeringsplats.

Eftersom bolaget äger större delen av marken inom detaljplaneområdet föreslår kontoret att tillskottsmarken anvisas till bolaget genom direktanvisning.



Ortofoto. Föreslaget område för markanvisning markerat med rött.

På Östermalm (undantaget Norra Djurgårdsstaden) har det 2012 markanvisats mark för 10 bostadsrätter på Värtavägen till Aros Bostad. Samma år markanvisades 80 studentlägenheter i Ruddammen till Byggnads AB Abacus som sedan utökades med 40 studentlägenheter 2016. 2012 markanvisades 200 studentlägenheter i Albano till Svenska bostäder.



Utvecklingsområdet norr om befintliga Gröna Lund

Tidigare beslut

Aktuellt tjänsteutlåtande är den första redovisningen i detta ärende.

Stadsbyggnadsnämnden har godkänt en start-pm för detaljplaneläggning 2016-06-16.

Markanvisning

Den pågående detaljplanens syfte är att skapa förutsättningar att utvidga Gröna Lunds nöjesfält åt nordväst samt att skapa attraktiva offentliga miljöer runt nöjesfältet och vid vattnet väster om det utvidgade nöjesfältet.



Illustration som visar planförslaget

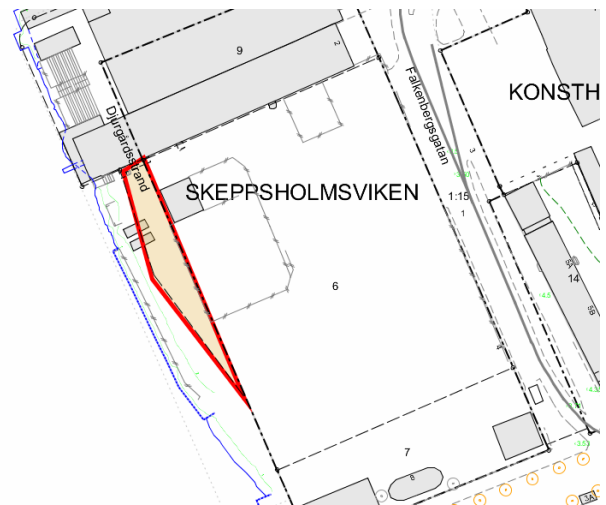
Syftet med planen är också att ta fasta på och värna de kulturhistoriska värdena på platsen med hänsyn till att området ligger inom Nationalstadsparken och är en del av Riksintresset Stockholms innerstad med Djurgården.

Detaljplanen föreslås medge ett nytt område för nöjesfält omgärdat av en randbebyggelse längs Falkenbergsgatan och Allmänna Gränd. Väster om den nya nöjesfältsdelen föreslås ett allmänt torg och en allmän brygga som gör det möjligt för allmänheten att röra sig runt nöjesfältet, förbi Spårvagnshallen längs vattnet och landar vid befintlig strandpromenad längs Wasahamnen. Ansvar för byggnation och skötsel av bryggor och torgytor etc. avses lösas genom avtal mellan bolaget och Kungliga Djurgårdens förvaltning.

Kontoret har för avsikt att teckna Överenskommelse om exploatering med bolaget.

Exploateringen innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen. I november 2017 startade plansamråd.

Markanvisning sker enligt de principer som kommunfullmäktige beslutat om i stadens markanvisningspolicy. Markanvisningen gäller under två år från nämndens beslut.



Område som föreslås markanvisas

Kontoret tecknar markanvisningsavtal med byggherren enligt detta utlåtande.

Bolaget ska återställa Falkenbergsgatan efter exploateringen i samråd med staden och enligt stadens standard.

Bolaget ska efter fastighetsbildning förvärva marken för 9643 kr per kvm tomtarea vilket totalt blir c:a 4,43 mnkr.

Expertrådet har godkänt ärendet 2017-10-30 (dnr E2016-02938).



Fasader mot Allmänna gränd. Illustration



Fasader mot Falkenbergsgatan. Illustration

Planbeställning

Ny detaljplan har beställts av bolaget och samråd startade november 2017. Närmare innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

Ekonomiska konsekvenser för staden

Stadens utgifter i projektet bedöms understiga 10 mnkr varför inriktningsbeslut och genomförandebeslut bedöms kunna tas på delegation inom kontoret.

Bolaget ska efter fastighetsbildning förvärva marken för 9643 kr per ljus kvm tomtarea vilket totalt blir c:a 4,34 mnkr.

Inga större utgifter för kommunala anläggningar väntas uppstå eftersom all infrastruktur finns i området. De framtida driftkostnaderna för staden påverkas marginellt.

Bolaget ska stå för plankostnader och övriga kostnader som hör till byggnationen av husen.

Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

Hur projektet uppfyller stadens mål

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

Nöjesfält

- fortsätta att stärka centrala Stockholm (öp)
- främja en levande stadsmiljö i hela staden (öp)

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 det nya nöjesfältet och entréer kommer att vara tillgängliga för personer med nedsatt rörelseförmåga. Området som bebyggs har mycket små terrängskillnader.

Påverkan på barn

Projektet bedöms inte ha någon (negativ) påverkan på barn.

Genomförandefrågor

Tidplan och kommande beslut

Projektet har en preliminär och översiktlig tidplan. Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att pågå i cirka 18 månader. Mot bakgrund av detta planerar Bolaget sin byggstart till år 2020 och invigning bedöms till år 2024.

Detta är sista beslutstillfället för exploateringsnämnden.

Risker och osäkerheter

- Tidplanen kan förskjutas om detaljplanen överklagas.
- Mark- och grundförhållanden är osäkra.

Kommunikation

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret och trafikkontoret.

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

Kontorets sammanfattande bedömning

Gröna Lund är ett viktigt och unikt besöksmål i Stockholm, vars utveckling är till gagn för hela staden.

Kontoret bedömer att parkering på platsen inte är optimalt utan ser positivt på att området utvecklas för att gagna Stockholmare.

Föreslagen försäljning av tillskottsmarken möjliggör genomförandet av ett planförslag som innebär att Gröna Lund kan bygga ut på privat mark.

Projektet stämmer väl in i stadens mål om att stärka centrala Stockholm och främja den levande stadsmiljön.

Projektet gagnar också turistnäringen i Stockholm.

Slut