

Handläggare
Monica Almquist
08-508 262 52

Till
Exploateringsnämnden
2018-03-08

Överenskommelse om exploatering med försäljning, för bostäder m.m. inom fastigheterna Stadshagen 1:1 och Gladan 3 i Stadshagen.

Tillägg till markanvisningsavtal inom Stadshagen 1:5 och 1:1 till Besqab Projektutveckling AB, AB Borätt, AB Stockholms hem, Skolfastigheter i Stockholm AB, Sidöparken AB, Erik Wallin Byggnadsfirma AB.

Avtal om fastighetsreglering med Stockholms läns landsting avseende del av Gångaren 12, Glaven 8 respektive Glaven 12.

Genomförandeavtal med Stockholms läns landsting/SL avseende Stadshagens tunnelbanestation.

Projekt Stadshagen. Genomförandebeslut

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden godkänner för sin del genomförandet av exploatering inom del av Stadshagen 1:1 och 1:5, Gladan 3, Glädjen 9 och Mariedal 1 omfattande investeringsutgifter om 693 mnkr inklusive förvärv om cirka 17,3 mnkr och investeringsinkomster om 48 mnkr samt föreslår att kommunfullmäktige godkänner genomförandet och ger kontoret i uppdrag att genomföra projektet.
2. Exploateringsnämnden godkänner för sin del försäljning av

Exploateringskontoret
Avdelningen för Projektutveckling

Fleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 262 52
Växel 08-508 276 00
monica.almquist@stockholm.se
exploateringskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
stockholm.se

mark inom Stadshagen 1:1 till Tjället 1 Projektutveckling AB med en försäljningsinkomst om cirka 132 mnkr samt föreslår att kommunfullmäktige godkänner försäljningen och ger exploateringsnämnden, genom exploateringskontoret, i uppdrag att träffa erforderliga avtal.

3. Exploateringsnämnden godkänner för sin del försäljning av fastigheten Gladan 3 och del av Stadshagen 1:1 till Balder Sankt Göran AB med en försäljningsinkomst om cirka 77 mnkr samt föreslår att kommunfullmäktige godkänner försäljningen och ger exploateringsnämnden, genom exploateringskontoret, i uppdrag att träffa erforderliga avtal.
4. Exploateringsnämnden godkänner exploateringsavtal för Gångaren 13 inklusive försäljning av mark inom Stadshagen 1:1 till Gångaren 13 Fastigheter AB med en försäljningsinkomst om cirka 1,2 mnkr.
5. Exploateringsnämnden godkänner avtal om fastighetsreglering enligt förslag i ärendet mellan Staden och Stockholms läns landsting för del av Gångaren 12, del av Glaven 8 och 12 och ger kontoret i uppdrag att teckna avtal om fastighetsreglering.
6. Exploateringsnämnden godkänner genomförandeavtal enligt förslag i ärendet med Stockholms läns landsting/SL avseende anläggningar för Stadshagens tunnelbanestation mm och ger kontoret i uppdrag att teckna avtalen.
7. Exploateringsnämnden godkänner tillägg till markanvisningsavtal enligt förslag i ärendet för AB Borätt, Besqab Projektutveckling AB, Sidöparken AB, Erik Wallin Byggnadsfirma AB, AB Stockholms hem och Skolfastigheter i Stockholm AB och ger kontoret i uppdrag att teckna tillägg till markanvisningsavtal.

Håkan Falk
Förvaltningschef

Gunnar Jensen
Avdelningschef

Niklas Karlsson
Enhetschef

Sammanfattning

Det övergripande målet med projektet är att tillskapa fler bostäder och att utveckla Stadshagen till en tätare och en med övriga staden bättre integrerad stadsdel, med blandat innehåll och ett aktivt stads- och parkliv.

Projektet Stadshagen omfattar området mellan Mariedalsvägen/-Stadshagens Idrottsväg och Hornsbergs strand/S:t Göransgatan. För närvarande planeras drygt 1 775 lägenheter inom området, vilket motsvarar cirka 1 400 ekvivalenta lägenheter. Det förutsätter bland annat att Stadshagens IP byggs om och att S:t Göransgatan flyttas söderut.

Reviderat inriktningsbeslut togs för projektet gemensamt för exploaterings-, idrotts- och fastighetsnämnden och det visade att projektet ger ett positivt resultat. Kommunfullmäktige godkände ärendet 24 februari 2017. Genomförandebeslut kommer redovisas separat för respektive nämnd.

Tilläggsavtal till markanvisningsavtal har upprättats med de byggherrar som har sin markanvisning på nuvarande Stadshagens idrottsplats på g a osäkerhet med tidpunkt för tillträde och möjlig byggstart. Det avser Besqab Projektutveckling AB, AB Borätt, AB Stockholmshem, Skolfastigheter i Stockholm AB (SISAB), Erik Wallin Byggnadsfirma AB och Sidöparken AB. Exploateringsavtal har upprättats med Gångaren 13 Fastigheter AB, ägaren till Gångaren 13 (Electrolux huvudkontor).

Överenskommelse om exploatering och överlåtelse har upprättats med Tjället 1 Projektutveckling AB (dotterbolag till Svenska Hem i Bromma IV AB) och Balder Sankt Göran AB (dotterbolag till Fastighets AB Balder).

Kontoret återkommer till nämnden angående exploatering vid Igeldammsgatan när överenskommelse om exploatering och överlåtelse finns upprättat.

Avtal om fastighetsreglering har upprättats med Stockholms läns landsting avseende mark som blir allmän platsmark.

Dessutom har avtal upprättats med Stockholms läns landsting/trafikförvaltningen (SL) avseende påverkan på Stadshagens tunnelbanestation.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar positivt nettonuvärde om 781 mnkr. De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 693 mnkr. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 213 %.

Försäljningsinkomster beräknas till 1 307 mnkr. Expertrådet har godkänt ärendena vid olika tillfällen under åren 2012-17. Förvärvsutgifterna beräknas till 17,3 mnkr.

Avstämning har skett med stadsledningskontoret.

Bakgrund

Projektet Stadshagen är en viktig del i den fortsatta planeringen för och utbyggnaden av stadsutvecklingsområdet Västra Kungsholmen. Arbetet pågår i huvudsak enligt det program som godkändes av stadsbyggnadsnämnden 2002. Programmet ger möjlighet att under en 20-årsperiod bygga en ny stadsdel med cirka 5 300 nya bostäder och cirka 300 000 kvm kommersiella lokaler. Mer än hälften av bostäderna är färdigbyggda och inflyttade.

Det övergripande målet med projektet är att tillskapa fler bostäder och en skola samt att utveckla Stadshagen till en tätare och en med övriga staden bättre integrerad stadsdel, med blandat innehåll och ett aktivt stads- och parkliv.



Karta över Stadshagen

Projektet Stadshagen omfattar området mellan Mariedalsvägen/-Stadshagens idrottsväg och Hornsbergs strand/S:t Göransgatan. För närvarande planeras drygt 1 775 lägenheter inom området, vilket motsvarar cirka 1 400 ekvivalenta lägenheter. Det förutsätter bland annat att Stadshagens IP byggs om och att S:t Göransgatan flyttas söderut.

Området består bl a av Stadshagens idrottsplats. Vid Mariedalsvägen finns en tillfällig förskola. Inom området finns ett stort naturområde med en bergsbrant mot Igeldammsgatan/Hornsbergs strand samt en park i korsningen Mariedalsvägen/Hornsbergs strand. Inom planområdet ingår även tre bebyggda fastigheter, bland annat Electrolux huvudkontor, Gångaren 13.

Nuvarande detaljplan är från 40-talet för större delen av området och anger park, idrott och allmänplatsmark mm.

Stadshagens IP föreslås få en regelrätt 11-spelsplan och en regelrätt 7-spelsplan, båda med konstgräs. Idrottsplatsen har idag två 11-spelsplaner och en 7-spelsplan. Den 11-spelsplan som utgår på Stadshagen IP föreslås ersättas av en ny 11-spelsplan i Fredhällsparken.

Detaljplanen för Stadshagen har varit på granskning juni-september 2017. Genomförandetiden för detaljplanen är 10 år

förutom för fastigheten Gångaren 13 och intilliggande torg där genomförandetiden är 15 år.

Detaljplanen har till granskningskedet förändrats bl a genom att sjukhusfastigheten Gångaren 12 (S:t Görans sjukhus) och kvarteret Glaven inte ingår i detaljplanen. Förskolegårdarnas storlek har ökat.

Inom planförslaget ryms även en ny grundskola som byggs av SISAB. Den planeras för cirka 750 elever från förskoleklass till årskurs 6. Skolan ligger intill den nya Stadshagens IP och skolgården kommer nyttja 7-spelsplanen som skolgård under skoltid. Skolan fyller behovet för kommande bebyggelse inom Västra Kungsholmen.

En underjordisk tennishall kommer uppföras av AB Stockholmshem inom deras bostadsprojekt som en ersättning för tennishallen i Kristinebergs strandpark. Tennishallen placeras delvis under bostadshuset respektive 7-spelsplanen.



Illustrationsplan under granskningskedet - Detaljplanområde i heldragen röd linje. Ny bebyggelse i vitt. Centralkvarteret med Stadshagens IP i bildens mitt.

Cirka 960 ekvivalenta lägenheter är anvisade sedan tidigare. Inom planområdet ingår cirka 400 lägenheter på privat mark. Genomförandet av projektet kommer pågå i ca 10 år.

Följande byggherrar har deltagit i planarbetet. Här nämns också var förskolor och speciallägenheter är placerade. Se bild nästa sida.

1. Västra entrén

a. Primula, förskola 4 avd; b. Balder; c. Tjället 1 Projektutveckling (Svenska Hem i Bromma Mark IV AB)

2. Glädjen 9

Akademikerförbundet SSR

3. Mariedal 1

Stadsholmen

4. KomBo

Järntorget

5. Tjället 8

Stockholmshem

6. Rasbranten

a. Wallin; b. Sidöparken (Folkhem) ; c. Einar Mattson, 8 speciallägenheter med gemensamhetslokal

7. Storgårdskvarteret

a. Besqab; b. Stockholmshem, förskola 4 avd; c. Borätt, förskola 4 avd

8. Gångaren 13

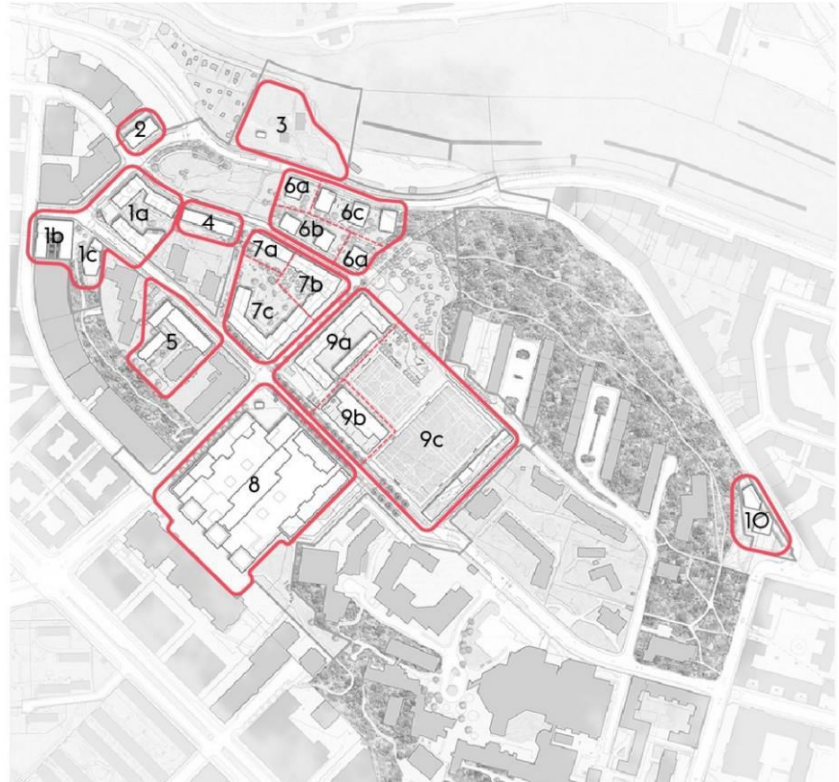
Fastighetsaktiebolaget Gångaren 13, förskola 4 avd och 8 speciallägenheter med gemensamhetslokal

9. Centralkvarteret

a. Stockholmshem, förskola 4 avd och 8 speciallägenheter med gemensamhetslokal; b. Utbildningsförvaltningen (SISAB;)
c. Fastighetskontoret (Idrottsförvaltningen, Stockholm parkering)

10. Östra torget

JM



Byggherrar som deltagit i planarbetet

Ansvarsfördelning inom staden

Exploateringsnämnden ansvarar för att bygga ut allmänplatsmark. Genomförandet av projektet innebär omfattande arbeten med om- och nybyggnation av gator, parker och torg. Ledningsarbeten ingår och är delvis komplicerade. Text ska S:t Göransgatan flyttas söderut för att ge plats för nya Stadshagens IP. Ombyggnationen krävs även till viss del av Stadshagens tunnelbanestation.

En förutsättning för projektet är som nämnts tidigare att en ny 11-spelsplan anläggs i östra Fredhällsparken. Fastighetsnämnden anlägger 11-spelsplanen. Exploateringskontoret bekostar nödvändiga ledningsflyttar och ansvarar för och bekostar grönkompensationsåtgärder enligt beslut i det reviderade inriktningsbeslutet för projektet.

Fastighetsnämnden ansvarar för att bygga nya Stadshagens IP mm och ny 11-spelsplan i Fredhäll.

SISAB ansvarar för att bygga ny skola.

Tidigare beslut

Error! Use the Home tab to apply Rubrik 1 to the text that you want to appear here.

2008-02-14

EN

Flytt av Stockholm Tennis AB

2008-03-11	IDN	till Stadshagen
2008-05-19	EN	Markanvisning till AB Borätt
2012-03-12	KF	Reviderat genomförandebeslut Nordenflychtsvägen och Elersvägen, med redovisning av totalekonomi för Västra Kungsholmen
2012-06-14	EN	Markanvisning till AB Primula
2012-08-23	EN	Markanvisning till AB Stockholmshem
2013-03-14	EN	Markanvisning till Svenska Hem i Bromma Mark IV AB
2013-12-12	EN, FN, IDN	Markanvisning till Einar Mattsson Projektutveckling AB i Stadshagen och anläggande av Stadshagens IP och 11-spelsplan i Fredhäll. Inriktningsbeslut
2014-02-06	SBN	Start-PM detaljplan för Stadshagen
2014-03-13	EN	Markanvisning till Erik Wallin Byggnadsfirma AB och Folkhem Projekt AB
2014-06-10	EN	Markanvisning till Besqab Projektutveckling AB, JM AB och SISAB
2014-11-13	EN	Markanvisning till Sidöparken AB. Ändring av tidigare markanvisning till Folkhem Produktion AB
2014-12-03	KS ekonomiutskott	Idrottens hyra
2015-08-20	UtbN	Ny skola i Stadshagen, inriktningsbeslut
2014-12-15	KF	Inriktningsbeslut projekt Stadshagen
2015-05-19	FN, IDN	Inriktningsbeslut för idrottshallar vid Kristinebergshöjden
2015-06-11	EN	Markanvisning till Järntorget
2015-09-29	EN	Markanvisning inom Gladan 3 till Balder Sankt Göran AB
2015-12-10	EN	Markanvisning inom Glädjen 9 till Akademikerförbundet SSR
2016-06-16	SBN	Samrådsredogörelse detaljplan

		Stadshagen
2016-06-16	SBN	Start-PM för detaljplan för 11-spelsplan i Fredhäll
2017-02-02	EN, FN, IDN	Reviderat inriktningsbeslut projekt Stadshagen
2017-04-24	KF	Reviderat inriktningsbeslut projekt Stadshagen

Tilläggsavtal till markanvisningsavtal

Genomförande av ny bebyggelse som ligger helt eller delvis på nuvarande Stadshagens idrottsplats är beroende av att ny 11-spelsplan finns klar i Fredhäll innan Stadshagens IP kan rivas. Möjlig tidpunkt för tillträde till dessa fastigheter är därför osäker och det finns juridiska oklarheter/osäkerheter med att teckna köpeavtal idag. Kontoret avvaktar därför med att skriva överenskommelser om exploatering och överlåtelse/tomträttsupplåtelse med dessa byggherrar till dess tidplanen kan fastställas. Istället skrivs tillägg till markanvisningsavtal med respektive byggherre. Nuvarande markanvisningsavtal för de olika byggherrarna gäller till våren/sommaren 2018.

Valet att skriva tilläggsavtal till markanvisningen innebär att genomförandebeslut behöver tas utan bindande avtal om markförsäljning.

Tillägg till markanvisningsavtal har upprättats med följande innehåll till nedan angivna byggherrar (ekvivalenta lägenheter 1 lgh=100 kvm, BR=bostadsrättslägenheter, HR=hyreslägenheter)

Besqab Projektutveckling AB (ca 40 BR). Förlängning till 2020-09-10 och nytt villkor om anslutning till stationär sopsug.

AB Borätt (ca 130 BR)

Förlängning till 2020-06-01 samt nya villkor för förskola med 4 avdelningar, anslutning till stationär sopsug och markpris för förskola och handel. Markpris för förskola är bestämt till 7 200 kr i värdetidpunkt 2017-09-01 och för handel till 7 500 kr i värdetidpunkt 2013-01-01.

Expertrådet har godkänt ärendet (dnr E2017-04355).

Erik Wallin Byggnadsfirma AB (ca 50 BR) Förlängning till 2020-03-15 och nya villkor om anslutning till stationär sopsug och parkeringsköp.

Sidöparken AB, tidigare Folkhem Produktion AB (ca 55 BR) Förlängning till 2020-03-15 och nya villkor om anslutning till stationär sopsug och parkeringsköp

AB Stockholmshem (ca 225 HR)
Förlängning till 2020-08-23 samt nya villkor om anslutning till stationär sopsug, parkeringsköp och avgäld för handel, förskola och idrottsändamål. Avgälden är bestämd för handel till 375 kr/kvm BTA i värdetidpunkt 2016-10-01, för förskola till 390 kr/kvm BTA, i värdetidpunkt 2017-11-01, och för idrottsändamål till 250 kr/kvm BTA, i värdetidpunkt 2018-02-12, för ytor ovan mark. Om kommunfullmäktige vid tidpunkten för tomträttsavtalets undertecknande har fattat beslut om riktlinjer för tomträttsavgäld för butiker och förskola ska avgälden beräknas enligt dessa riktlinjer.

Expertrådet har godkänt ärendet (dnr E2017-04328, E2017-03728, E2016-03117).

Skolfastigheter i Stockholm AB (SISAB) (skola 750 elever)
Förlängning till 2020-06-12 och nytt villkor för anslutning till stationär sopsug.

Exploateringsavtal

Gångaren 13

Exploateringskontoret har upprättat ett exploateringsavtal med Gångaren 13 Fastigheter AB, nedan kallad Electrolux, som är lagfaren ägare till fastigheten Gångaren 13. Gångaren 13 Fastigheter AB ägs av Gångaren 13 Holding AB. På fastigheten finns Electrolux huvudkontor.

Electrolux avser att inom exploateringsområdet uppföra ny bostadsbebyggelse (cirka 400 lägenheter) och bygga om- och till befintlig kontorsbebyggelse samt en förskola med 4 avdelningar och 8 speciallägenheter med gemensamhetslokal. Viss rivning kommer utföras för att möjliggöra nya byggrätter.

Utvecklingen på fastigheten Gångaren 13 är inte begränsat i tiden för bolaget. Electrolux ska anlägga och bekosta kommunala anläggningar inom den nuvarande fastigheten Gångaren 13 och

resterande del av torget, vilket däremot ska vara utfört inom detaljplanens genomförandetid som är 15 år.

Fastighetsreglering kommer att ske för mark som blir allmän platsmark utan ersättning och reglering av mark till Gångaren 13 för en ersättning om 1,2 mnkr, värdetidpunkt 2017-04-01, med indexuppräknung. Electrolux ska även betala 10 mnkr i exploateringsbidrag för ombyggnad av S:t Göransgatan.

I övrigt innehåller avtalet sedvanliga villkor, se bilaga 1.

Expertrådet har godkänt ärendet (dnr E2016-02218).

Överenskommelse om exploatering

Gladan 3 / Balder

Överenskommelse om exploatering och överlåtelse finns upprättat med Balder Sankt Göran AB för Gladan 3 och del av Stadshagen 1:1. Bolaget är idag tomträttsinnehavare till fastigheten Gladan 3. Bolaget är ett helägt dotterbolag till Fastighets AB Balder. Bolaget kommer uppföra ca 100 bostadsrättslägenheter med butiker i bottenvåningen. Befintlig kontors/industribyggnad rivs.

Avtalet innehåller i huvudsak följande:

- Friköp av tomträtten för en preliminär köpeskilling om cirka 77 mnkr, i värdetidpunkt 2015-06-01, reglerat med index till dess tillträde sker. Köpeskillingen är framräknad efter avdrag om 149,2 mnkr för värdet av nuvarande kontorsbyggnad och rivningskostnader.
- Fastighets AB Balder har skrivit en borgensförbindelse avseende genomförandet av projektet.
- Bolaget ska erbjuda staden 8 st speciallägenheter med en gemensamhetslokal.
- Bolaget förbinder sig att anlägga mobil sopsug alternativt får bolaget ansluta sig till den kommande stationära sopsugen inom Stadshagen.
- Parkering anordnas i garage.
- I övrigt innehåller avtalet sedvanliga villkor

Expertrådet har godkänt ärendet (dnr E2014-01386).

Tjället 1 Fastighetsutveckling AB

Överenskommelse om exploatering och överlåtelse finns upprättat med Tjället 1 Fastighetsutveckling AB. Bolaget är ett

helägt dotterbolag till Svenska Hem i Bromma Mark IV AB som fick den ursprungliga markanvisningen. Bolaget kommer uppföra ca 40 bostadsrättslägenheter ovanpå Stadshagens tunnelbaneuppgång vid S:t Göransgatan/Mariedalsvägen.

Avtalet innehåller i huvudsak följande:

- Köpeskillingen uppgår till cirka 132 mnkr, i värdetidpunkt 2013-01-01, reglerat med index till dess tillträde sker.
- Svenska Hem i Bromma Mark IV AB har skrivit en borgensförbindelse avseende genomförandet av projektet.
- Bolaget förbinder sig att anlägga mobil sopsug alternativt får bolaget ansluta sig till den kommande stationära sopsugen inom Stadshagen.
- Bolaget ska anordna parkering i närliggande fastighet alternativt kan bolaget teckna avtal med Stockholm Parkering om parkeringsköp i Stadshagengaraget.
- Bolaget erlägger exploateringsbidrag om 2,8 mnkr för ny trappförbindelse till parkstråket söder om bostadshuset.
- Staden för vidare åtaganden enligt genomförandeavtal med Stockholms läns landsting/SL till bolaget.

Expertrådet har godkänt ärendet (dnr E2013-384-201).

Exploatering vid Igeldammsgatan (ca 50 lgh planerat som BR)
Kontoret återkommer till nämnden när överenskommelse om exploatering och överlåtelse finns upprättat.

Övriga överenskommelser om exploatering

Överenskommelse om exploatering och tomträttsupplåtelse kommer att upprättas avseende Glädjen 9 till Akademikerförbundet SSR. Överenskommelsen medger en påbyggnad av befintligt kontorshus med två våningar, tillkommande byggrätt får avgäldsbefrielse i 10 år. Expertrådet har godkänt ärendet (dnr E2014-01818).

Överenskommelse om exploatering och tilläggsavtal till tomträtten Mariedal 1 kommer upprättas med AB Stadsholmen. Överenskommelse innebär att bolaget kan återskapa 4 hyreslägenheter i befintlig byggnad, fastighetsreglering och att bolaget får ansluta sig till den stationära sopsugen inom Stadshagen. Fastighetsreglering kommer ske p g a att kvartersmark blir allmänplatsmark.

Dessutom kommer sedvanliga överenskommelser om exploatering och tomträttsupplåtelse att upprättas med följande byggherrar:

Primula Byggnads AB (ca 100 hyreslägenheter), Järntorget
Bostad AB (ca 25 hyreslägenheter) , Einar Mattsson Projekt AB
(ca 90 hyreslägenheter).

Ovanstående överenskommelser kommer att upprättas på delegation av exploateringskontoret.

Övriga avtal

Genomförandeavtal med Stockholms läns landsting/SL (tunnelbanan)

Exploateringen inom projektet innebär att Stadshagens tunnelbanestation påverkas på olika sätt. Tunnelbaneuppgång vid S:t Göransgatan/Mariedalsvägen kommer överbyggas med ett bostadshus och flytten av S:t Göransgatan innebär en ombyggnad av tunnelbanehall mm vid Kellgrensgatan/S:t Göransgatan.

Därför har genomförandeavtal upprättats med Stockholms läns landsting och Storstockholms lokaltrafik AB (SLL/SL), dels ett avseende mark som direkt berör tunnelbanan dels ett för mark som ligger inom säkerhetszonen. Staden kommer föra vidare avtalen till respektive byggherre som är berörd.

Fastighetsregleringsavtal med Stockholms läns landsting

Detaljplanen innebär att del av Gångaren 12, Glaven 8 respektive Glaven 12 övergår från kvartersmark till allmänplatsmark. Markregleringen är nödvändig för att kunna bygga det centrala kvarteret med bostäder, tennishall, skola och ny idrottsplats. Staden och Stockholms läns landsting har därför upprättat ett avtal om fastighetsreglering. Staden ersätter landstinget med 17 mnkr, i värdetidpunkt 2017-08-01, plus indexuppräknig för regleringen av marken.

Expertrådet har godkänt ärendet (dnr E2015-02407).

Genomförandeavtal med Fortum Tunnlar AB

Flytten av S:t Göransgatan påverkar anläggningar som ägs av Fortum tunnlar AB. Ett genomförandeavtal med bolaget kommer att upprättas på delegation.

Genomförandeavtal avseende exploatering med Stockholms hem och Stockholm stads fastighetskontor

AB Stockholms hem äger fastigheten Tjället 5 som ingår i detaljplanen för Stadshagen. Kontoret kommer upprätta ett genomförandeavtal avseende exploateringen, samordning med staden och övriga byggherrar.

Stockholm stads fastighetskontor ansvarar för att bygga den nya Stadshagens idrottsplats med fotbollsplaner och läktarbyggnad. Kontoret kommer att upprätta ett genomförandeavtal avseende exploateringen med fastighetskontoret som ska hantera gränsdragning för ekonomiska åtagande, blivande servitut mm. Ovanstående avtal kommer upprättas på delegation av exploateringskontoret.

Ekonomiska konsekvenser för staden

Reviderat inriktningsbeslut togs i kommunfullmäktige 24 februari 2017. Det visade att projektet Stadshagen inklusive kv Glaven ger ett positivt resultat. Tabellen nedan visar en jämförelse mellan olika nyckeltal vid reviderat inriktningsbeslut 2017 och detta genomförandebeslut. Detta genomförandebeslut avser enbart detaljplan för Stadshagen exklusive kv Glaven och Gångaren 12 (S:t Görans sjukhus). Siffror för genomförandebeslut avser endast exploateringsnämnden.

	REV INRIKTNINGS- BESLUT	GENOMFÖRANDE- BESLUT
	2017	2018 EN
Antal bostäder (ekvivalenta)	1 600	1400
Investerings- utgifter	1 118 mnkr (EN+FN)	

Varav EN	871 mnkr	693 mnkr
Varav FN	247 mnkr	
Investeringsinkomster	76 mnkr	48 mnkr
Försäljning	2 056 mnkr	1 307 mnkr
Nettonuvärde	1 071	781 mnkr
Nettonuvärde/ekv lgh	584 tkr	480 tkr
Nettoexploateringsutgift/ ekvivalent lägenhet	449 tkr	334tkr
Täckningsgrad inkl tidigare utgifter/inkomster	209 %	213 %
Andel BR/HR (stadens mark	57/43	49/51
Andel BR/HR (inkl privat mark)	66/34	56/44

Totala kostnaderna har minskat eftersom exploatering inom kvarteret Glaven och del av S:t Göransgatan inte ingår i detaljplanen. En säkrare kalkyl har tagits fram för byggandet av allmänplatsmark grundad på en systemhandling, vilket visar på större kostnader för nu aktuell detaljplan jämfört med det reviderade inriktningsbeslutet. Ytterligare tidsförskjutning innebär också att kostnaderna för genomförandet stiger p g a indexuppräknning. Kostnader för byggande av stationär sopsug ingår i kalkylen. Kommande beslut inom staden kan innebära att Stockholm Vatten och Avfall AB tar över den investeringen.

I detta ärende uppgår investeringen till 693 mnkr.

Ärendet ska även beslutas av kommunfullmäktige då investeringen överstiger 50 mnkr.

Ärendet ska även beslutas av kommunfullmäktige då försäljningen överstiger 90 mnkr.

Kontoret redovisar här de ekonomiska förutsättningarna för projektet enligt nuvärdesmetoden och vilka budgetkonsekvenser projektet medför.

Lönsamhetskalkyl enligt nuvärdesmetoden

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden tar hänsyn till kommande investeringar fr.o.m. beslutstillfället i löpande priser och beaktar de ekonomiska konsekvenserna både för investeringar, driftkostnader och intäkter.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar ett positivt nettonuvärde om 781 mnkr motsvarande 480 tkr/ekvivalent lägenhet¹.

Marken kommer att upplåtas med tomträtt respektive säljas. Exploateringsgraden uppgår till 3,25.

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till ca 693 mnkr, varav 29,4 mnkr är utgifter före år 2018, dvs. redan nedlagda utgifter. Utgifterna avser främst ny- och ombyggnad av gator o parker inklusive ledningsflyttar, marksanering, ersättning för markåtkomst, påverkan på tunnelbanestationen Stadshagen samt kompensationsåtgärder i Fredhällsparken. Utredningskostnaderna har överskridits med ca 4 mnkr jämfört med reviderat inriktningsbeslut.

Investeringsinkomsterna beräknas till ca 48 mnkr. Försäljningsinkomster som beräknas till 1 307 mnkr och reavinsten beräknas uppgå till 1 282 mnkr.

Försäljningsinkomsterna fördelas på olika år beroende på när tillträde till respektive fastigheter kan ske. Byggherrarna står för plankostnader och övriga kostnader som hör till byggnationen av husen, bortsett från anslutning till vatten och avlopp för de fastigheter vilka upplåts med tomträtt. För dessa ansvarar staden för anläggningsavgiften.

Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 334 tkr i fast prisnivå. Jämförelse kan göras med Krillans krog, 350 tkr, och Persikan , 470 tkr. Detta nyckeltal visar projektets nettoutgifter inkl. redan nedlagda utgifter. Projektets täckningsgrad inkl. nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 213 %.

All ekonomisk risk avseende byggherrns del av projekteringen står bolaget för. Staden har risk för förgävesprojektering.

Budgetkonsekvenser

Investeringsbudget och försäljningsinkomster

Investeringsutgifterna för projektet beräknas till ca 693 mnkr och investeringsinkomsterna till ca 48 mnkr i löpande prisnivå.

¹ Ekvivalent lägenhet motsvarar den sammanlagda tillkommande ytan (BTA) för bostäder, kommersiella lokaler etc. dividerat med 100 (en lägenhet motsvarar 100 kvm BTA).

Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell.

Budgetkonsekvenser	Ack						
Investering	t.o.m.						
Mnkr	2017	2018	2019	2020	2021	Senare	Totalt
Utgifter inkl. förvärv (-)	-29,4	-2,4	-54,0	-	-	-374,9	-692,8
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,0	0,0	125,1	107,0	42,0	47,8
Nettoutgift (-) /-inkomst	-29,4	-2,4	-54,0	-	-	-333,0	-645,1
				125,1	101,2		
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	369,0	0,0	0,0	937,6	1 306,6

Stadens utgifter/inkomster för exploatering bedöms kunna finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget för år 2018. Behov av medel för åren därefter får beaktas i nämndens kommande budgetarbete.

Fastighetsnämndens kostnader för ersättningsinvesteringar beräknas till totalt ca 289 mnkr, vilket omfattar ny utformning av Stadshagens IP och anläggning av 11-spelsplan i Fredhällsparken. Fastighetsnämnden planerar genomförandebeslut för dessa 2020 respektive 2019. Fastighetsnämnden får dessutom ersättningsinvesteringar vid nya Kristinebergshallen och på Kristinebergs IP med ett utfall om ca 68,5 mnkr p g a ny utformning av Stadshagens IP. Beslut om dessa tas i respektive projekt.

SISAB:s kostnader för ny skola beräknas till ca 260 mnkr.

Driftbudget

Projektet bedöms påverka stadens och nämndens resultat enligt nedanstående tabell.

Budgetkonsekvenser							
Drift							
Mnkr	2018	2019	2020	2021	2022	Senare	Kommentar
Resultatpåverkan ExplN							
Löpande intäkter/kostnader	0,0	0,6	0,6	3,4	4,5	max 10,8	
Internränta	0,0	0,0	0,0	-0,9	-0,9	max -4,8	
Avskrivningar	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -14,3	år 2030
Reavinster/förluster	0,0	349,1	0,0	0,0	0,0	933,4	totalt 1282,5
Summa resultatpåverkan nämnd	0,0	349,6	0,6	2,5	3,5		
Resultatpåverkan TRN+SDN							
Driftskostnader TRN+SDN	0,0	-0,3	-0,3	-0,6	-0,6	mellan -1,7 och -2,3	

Underhållskostnader trafiknämnden	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	mellan 0 och -2,1	
Summa resultatpåverkan TRN+SDN	0,0	-0,3	-0,3	-0,6	-0,6		

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden beräknas efter genomförandet uppgå till ca 4,4 mnkr. Internränta och avskrivningar (kapitalkostnaderna) för exploateringsnämnden beräknas uppgå till ca 19 mnkr det första året och minskar därefter något genom avskrivningar. Intäkterna för tomträttsavgälder beräknas till ca 11 mnkr per år. Reavinsten beräknas uppgå till 1 282,5 mnkr.

Ekonomiska osäkerheter

Det finns en rad faktorer som kan påverka utformningen och exploateringsgraden (se Osäkerheter). Det är mycket svårt att i detta tidiga skede förutse stadens utgifter i projektet.

Osäkerhetsfaktorer för kalkylen är bland annat tidsfaktorn. På utgiftssidan är flytten av S:t Göransgatan och förändring av tunnelbaneanläggningar en osäkerhetsfaktor.

För de fastigheter där överenskommelse om exploatering och överlåtelse tecknas senare finns en viss risk då bindande avtal om köp ännu inte finns. Kalkyl för allmänplatsmark bygger på framtagen systemhandling. I samband med detaljprojektering kan utgifterna förändras.

Kalkylen utgår från att antalet bostäder är cirka 1775 lägenheter (1 400 ekvivalenta lägenheter).

Kompensationsåtgärder och ledningsflytt i Fredhällsparken på den nya 11-spelsplanen är ännu inte projekterade och kostnaderna bara uppskattade. Osäkerhet finns därför om utgifternas storlek för dessa.

Tidplanen för projektet riskerar att försenas då risken för överklagande av detaljplaner är stor inom området.

Kontoret har tagit hänsyn till ovanstående risker genom att lägga på en budget för oförutsett. Dessutom kommer kontoret följa och vidta åtgärder för att minimera dessa risker.

Slutsats-ekonomi

Ekonomi för projektet visar på ett positivt nuvärde. Vid detaljprojektering av allmän platsmark utreds närmare vilka utgifter och inkomster som uppstår. Risken för ändringar i kalkylen är relativt stor eftersom det är ett stort och komplicerat projekt bl a med stora gatuarbeten och påverkan på tunnelbaneanläggningar. Däremot kommer projektet få ett betydande överskott p g a försäljningsinkomster.

Projektet ingår i stadsutvecklingsområdet Västra Kungsholmen. Stadens ambition är att hålla en balanserad ekonomi för stadsutvecklingsområdet som helhet. Projektet innebär ett välkommet tillskott i stadsutvecklingsområdets budget och bidrar ekonomiskt till övriga projekt i programområdet.

De totala utgifterna för exploateringsnämndens investeringar inom Västra Kungsholmen (exklusive Marieberg) beräknas att uppgå till cirka 3,2 mdkr. Utöver detta tillkommer medfinansiering av trafikplats Kristineberg om cirka 350 mnkr samt fastighetsnämndens investering om cirka 165 mnkr i en ny idrottshall på Kristinebergshöjden. Totalt uppgår de totala utgifterna därmed till 3,7 mdkr. Inkomsterna, främst genererade av fastighetsförsäljningar, beräknas att uppgå till 3,5 mdkr. Utöver detta tillkommer cirka 1 mdkr i ökat markvärde för den mark som upplåts med tomträtt, vilket innebär ökade årliga tomträttsintäkter för staden.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Bostadsbebyggelse

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

- Stadshagen bidrar till målet om 140 000 färdigställda bostäder till 2030.
- Bostadsrätter och hyresrätter blandas inom området. (56 % BR/ 44 % HR)
- Säkrare gång och cykelpassager utformas längs med S:t Göransgatan och Hornsbergs strand.
- Stadens delar kopplas samman genom ny bebyggelse mellan Kungsholms strand och Mariedalsvägen, i enlighet med översiktsplanen.
- Ny exploatering i området främjar en levande stadsmiljö i hela staden
- Bostäder vid Stadshagens tunnelbanestation innebär att staden bygger i goda kollektivtrafiklägen.

Lokaler

Inom projektet planeras en ny skola, 5 förskolor (4 avd) och 4 enheter med speciallägenheter. Placering av förskolor se bild nedan. Placering av speciallägenheter se bild sid 7. Samråd har skett med Kungsholmens stadsdelsförvaltning och förslaget är i linje med planering inom ”Skolplanering i samverkan” (SAMS) för Kungsholmen. Stadshagens idrottsplats rivs och får en ny utformning.

Miljö

Under detaljplanearbetet har ett antal miljökonsekvenser utretts såsom buller från vägtrafik, spårtrafik och flyg, luftkvalitet, risk och markföroreningar. Utformningen av detaljplanen har tagit hänsyn till detta och miljökonsekvenserna kan hanteras i genomförandet.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Stadshagen

Grönkompensation sker genom nyanläggning av parker, såsom Stadshagsparken, Mariedalsparken och park vid Barnstigen. S:t Göransparken kommer rustas upp och ett gångstråk kommer att ordnas längs Stadshagsklippan.



Parker och lekplatser i Stadshagen. L= lekplats, Blå cirkel= förskola

Fredhällsparken

Utvecklingen av Fredhällsparken med åtgärder för grönkompensation efter att 11-spelsplanen är byggd görs i nära samråd med Kungsholmens stadsdelsförvaltning.

I Fredhällsparkens västra del utreds möjligheterna att plocka fram den ursprungliga karaktären av en naturlig, svagt sluttande bäckravin ned mot vattnet i Tranebergssund som längre ut på udden övergår i en strandpark.

På grund av strukturella förändringar som skett i parken under åren behöver man se över parkens innehåll och gestaltning. 11-spelsplanens placering gör att man får nya entrépunkter till parkrummet samt att gångvägssystemet måste anpassas efter den nya situationen.

För att minska Drottningholmsvägens och Essingeledens påverkan på parkmiljön utreds åtgärder för att minska den visuella störningen från trafiken, för att absorbera partiklar och för att minska bullret. Åtgärder som utreds är byggda konstruktioner som bullerplank, gärna med gröna inslag, mot Drottningholmsvägen och etablering av flerskiktad vegetationsridå mot Essingeleden för att få en så effektiv ljud- och partikelabsorbering som möjligt.

Där 11-spelsplanen föreslås ligga finns idag ett antal träd, där många bedöms vara värdefulla både ur ett ekologiskt och upplevelsemässigt perspektiv. Av de träd som finns på ytan för den planerade fotbollsplanen har de flesta emellertid bedömts vara olämpliga att flytta. Det enda träd som bedöms vara möjligt att flytta är en ek med klassificeringen *Klass 3, Värdefullt träd* enligt Naturvårdsverkets definition. Övriga träd som skulle vara av intresse att flytta har antingen dubbelstam, stamskador, betonguppfyllning eller står i branta slänter, förutsättningar som omöjliggör eller gör en trädflytt osäker.

Bedömningen av vilka träd som kan flyttas, sparas eller måste tas ned har gjorts utifrån platsbesök och utredningar av arborister/trädspecialister, platsbesök av landskapsarkitekter samt en geoteknisk markundersökning för att avgöra nivån på berget under träden. Ytterligare utredningar kommer att göras inför genomförandet.

Energihushållning

Bolagen har förbundit sig att vid projektering och byggande inom Stadshagen uppfylla krav samt eftersträva mål enligt

exploateringsnämndens verksamhetsmål för miljö ”Hållbar energianvändning vid nyproduktion på stadens mark” med högst 55 kWh/kvm och år enligt Stockholms miljöprogram 2012-2015 ”Hållbar energianvändning”.

Tillgänglighet

Det är stora höjdskillnader inom projektområdet. Målsättningen är att planområdet knyts ihop tillgängligt och där det är möjligt förbättras tillgängligheten.

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 exploateringsprojekten ska 1 % av stadens produktionskostnad avsättas till offentlig konstnärlig gestaltning i samråd med Stockholm Konst.

Samarbete är påbörjat med Stockholm Konst och konstnär finns utsedd. Konsten kommer främst koncentreras till torgbildningen vid korsningen S:t Göransgatan/Kellgrensgatan.

Genomförandefrågor

Tidplan

Projektet har en preliminär och en översiktlig tidplan. Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanen för Stadshagen kommer antas under våren 2018.

Staden kommer under åren 2019–25 arbeta med ombyggnad och flytt av S:t Göransgatan och anläggande av nya gator inklusive ledningsflyttar. Parallellt kommer vissa bostadsprojekt kunna startas, andra bostadsprojekt är beroende av att ny gata finns framdragen och/eller att nuvarande Stadshagens idrottsplats är rivet.

Detaljerad tidplan med utbyggnadsordning för de olika bostadsprojekten kommer tas fram när detaljplanen vunnit laga kraft.

Rivning av Stadshagens idrottsplats och därefter nybyggnad av idrottsplatsen och ny skola beräknas vara klart ca 2025.

Ombyggnad och nyanläggning av parker kommer ske succesivt i området under ca 10 år. Avsikten är att utemiljön ska vara klar när inflyttning sker i de olika bostäderna.

Första inflyttning i bostäder planeras ske 2021 och sedan sker en etappvis inflyttning fram till 2030.

Hela projektet är tänkt att vara slutfört till 2030. Detta förutsätter att ny 11-spelsplan i Fredhällsparken tagits i drift innan rivning av Stadshagens IP sker.

Stadsbyggnadsnämnden planerar granskning för ny detaljplan i Fredhällsparken till kvartal 1 2018 och antagande kv 2/3 2018.

Risker och osäkerheter

Precis som för ekonomin finns osäkerheter och risker när det gäller genomförandet.

- 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.
- Flytten av S:t Göransgatan är tekniskt komplicerat.
- Många entreprenader kommer pågå samtidigt.
- Flera osäkerhetsfaktorer finns i projektet för Stadshagens IP och Fredhällsparken. Osäkra mark- och grundförhållanden. Tekniska lösningar på Stadshagens IP i samband med genomförandet av den underjordiska tennishallen som kommer att gränsa till tunnelbanan.
- Genomförandet av bebyggelse på nuvarande idrottsplatsen är beroende av att ny 11-spelsplan har iordningställts i Fredhäll.
- Kapaciteten för dagvattensystemet i området måste byggas ut innan stor del av bebyggelsen kan sättas igång.
- Projektet ska genomföras av många olika aktörer vilket kommer påverka tidplan och samordning.

Kontoret kommer under genomförandet bevaka dessa risker och vidta åtgärder för att minimera dem.

Kommunikation

Kontoret har samverkat med följande förvaltningar kring utbyggnadsförslaget:

Stadsdelsförvaltningen, stadsbyggnadskontoret, idrotts- och utbildningsförvaltningen, fastighets- och trafikkontoret.

Idrottsnämnden och fastighetsnämnden berörs av ombyggnaden av Stadshagens IP och ny 11-spelsplan i Fredhäll. Tidigare ärende om inriktningsbeslut och reviderat inriktningsbeslut för Stadshagen har varit gemensamt för alla tre nämnder.

Trafiknämnden berörs av projektet genom bl a nybyggnad av gator.

Då projektet medför en utgift över 50 mnkr har avstämning och samråd skett med stadsledningskontoret.

Kontorets sammanfattande bedömning

Utvecklingen av projektet Stadshagen ligger i linje med förutsättningarna i programmet för Nordvästra Kungsholmen från 2002.

Kristinebergs strandpark kan frigöras som park genom att den befintliga tennishallen flyttas till Stockholmsdems bostadsprojekt i Stadshagen.

Exploateringskontoret anser att projektet har goda förutsättningar att ge ett välbehövligt tillskott av bostäder i bra kommunikationsläge och centralt i staden. De nya bostäderna ger ett bra underlag för utökad service i Stadshagen. Investeringar i gator, torg och park medför en förbättring av miljön på allmänplatsmark för området.

Kalkylen ger ett positivt nuvärde. Fler osäkerhetsfaktorer finns. Dessa kommer att hanteras under detaljprojektering för allmänplatsmark.

Slut

Bilagor

1. Exploateringsavtal mellan staden och Gångaren 13 Fastigheter AB med bilagor

2. Lönsamhetskalkyl staden
3. Lönsamhetskalkyl EN och exploateringsnyckeltal