

Handläggare
Monica Almquist
08-508 262 52**Till**
Exploateringsnämnden
2021-04-29

**Markanvisning för ändrad användning
från industri till kontor mm inom
tomträttsfastigheterna Gladan 5, Gladan 6
och Gladan 7 i Stadshagen till
Kungsleden Gladan 5 ekonomisk
förening, Kungsleden Gladan 6 AB
respektive Kungsleden Gladan 7 AB.**

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för kontor, skola, hotell, vård och centrumändamål inom fastigheten Gladan 5 till Kungsleden Gladan 5 ekonomisk förening och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
2. Exploateringsnämnden anvisar mark för kontor, skola, hotell, vård och centrumändamål inom fastigheten Gladan 6 till Kungsleden Gladan 6 AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
3. Exploateringsnämnden anvisar mark för kontor, skola, hotell, vård och centrumändamål inom fastigheten Gladan 7 till Kungsleden Gladan 7 AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.

Johan Castwall
Förvaltningschef

Gunnar Jensen
Avdelningschef

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
start.stockholm

Jesper Skiöld
Enhetschef

Sammanfattning

Kungsleden har ansökt om markanvisning som innebär planändring av fastigheterna Gladan 5, Gladan 6 och Gladan 7 och eventuell tillkommande byggrätt inom de tre fastigheterna. Fastigheterna är upplåtna med tomträtt till tre olika dotterbolag inom koncernen.

För fastigheterna gäller en detaljplan som anger industriändamål. Byggnaderna används främst till kontor och skola idag.

Eventuellt tillkommande byggrätt avses upplåtas med tomträtt.

Markanvisningsavtal har upprättats med respektive tomträttsinnehavare.

Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

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. Investeringsutgifterna bedöms uppgå till 500 tkr och investeringsinkomster tillkommer om tomträttsavgälderna ökar.

Bakgrund till markanvisningen

Kungsleden har ansökt om markanvisning som innebär planändring av fastigheterna Gladan 5, Gladan 6 och Gladan 7 och eventuell tillkommande byggrätt inom de tre fastigheterna. Fastigheterna är upplåtna med tomträtt till tre olika dotterbolag inom koncernen.

För fastigheterna gäller en detaljplan som anger industriändamål. Byggnaderna används idag till främst kontor och skola.

- Gladan 5 får enligt tomträttsavtal användas till industri och skola. Tomträttsinnehavare är Kungsleden Gladan 5 ekonomisk förening.
- Gladan 6 får enligt sidoavtal till tomträttsavtalet användas till skola. Tomträttsinnehavare är Kungsleden Gladan 6 AB.
- Gladan 7 får enligt tomträttsavtalet användas till kemiskteknisk fabrik eller skola. Tomträttsinnehavare är Kungsleden Gladan 7 AB.

Kungsleden har ansökt om planändring. Eventuellt så kommer delar av byggnaderna att rivas.



Gladan 5,6 och 7 vid Warfvinges väg i Stadshagen

Tidigare beslut

Aktuellt tjänsteutlåtande är den första redovisningen i detta ärende.

Stadsbyggnadsnämnden har godkänt en start-pm för detaljplaneläggning 2021-04-19.

Markanvisning

Kungsleden vill att staden i planprocessen ska pröva användningen kontor, skola, hotell, vård och centrumändamål på fastigheterna.

Exploateringsens innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

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

Eventuell tillkommande byggrätt kommer upplåtas med tomträtt.

Kontoret tecknar markanvisningsavtal för respektive tomträttsfastighet med de olika dotterbolagen till Kungsleden, enligt detta utlåtande.

Markanvisningsavtalen innehåller sedvanliga villkor.

Avgäldsnivåerna för tillkommande bygg rätt inom nuvarande bygg rätt är satta enligt följande:

- kontor 19 000 kr/kvm BTA
- centrumändamål i bottenvåningen 11 000 kr/kvm BTA
- skola enligt kommunfullmäktiges beslut

Avgäldsnivå för hotell, vård och centrumändamål ovan bottenvåningen förhandlas senare i samband med att överenskommelse om exploatering tecknas.

För nettotillkommande bygg rätt för kontor och/eller hotell erhålls avgäldsfrihet i 20 år. Avgäldsfrihet ges med hänsyn till de höga kostnader som uppstår för den tillkommande påbyggnaden.

Expertrådet har godkänt ärendet 2021-04-15 (dnr [E2017-03971](#)).

Ekonomiska konsekvenser för staden

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

Eventuell tillkommande bygg rätt avses upplåtas med tomträtt.

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 stadens vision, mål i stadens budget, översiktsplanen och övriga styrdokument.

Arbetsplatser och lokaler

Projektet kan komma att innebära en viss ökning av arbetsplatser. Bottenvåningen kommer planeras för centrumändamål.

Miljö

Alla tre fastigheter är bebyggda, ingen naturmark finns. Om det blir aktuellt att tillskapa ny byggrätt utanför fastigheterna kommer det prövas i planprocessen.

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 stads miljöprogram 2020-2023.

Tillgänglighet

Tillgänglighetsfrågorna kommer att utredas i samband med planprocessen.

Påverkan på barn

Projektet har ingen negativ påverkan på barn.

Genomförandefrågor

Tidplan och kommande beslut

Projektet har en preliminär och en översiktlig tidplan. Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att pågå i cirka 18 månader.

Överenskommelse om exploatering beräknas redovisas till nämnden hösten 2022.

Risker och osäkerheter

Kontoret ser inga särskilda risker eller osäkerheter med projektet.

Kommunikation

Kontoret har informerat stadsdelsförvaltningen om projektet.

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

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret ser positivt på att nuvarande tomträttsinnehavare vill utveckla fastigheterna.

Slut