

Handläggare
Edwin Björkefall
08-508 266 37

Till
Exploateringsnämnden
2021-05-27

Markanvisning för hotell inom fastigheterna Marieberg 1:16 och Marieberg 1:29 i Marieberg till ByggVesta Fyrverkarbacken AB

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för hotell inom fastigheterna Marieberg 1:16 och Marieberg 1:29 till ByggVesta Fyrverkarbacken AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
2. Exploateringsnämnden begär att stadsbyggnadsnämnden upprättar detaljplan för området.

Johan Castwall
Förvaltningschef

Gunnar Jensen
Avdelningschef

Jesper Skiöld
Enhetschef

Exploateringskontoret
Avdelningen för Projektutveckling

Fleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 266 37
Växel 08-508 276 00
edwin.bjorkefall@stockholm.se
exploateringskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
start.stockholm

Sammanfattning

ByggVesta AB, nedan kallat ByggVesta, fick 2008 en markanvisning för bostäder intill Gjörwellsgatan i Marieberg. Ett program för möjlig förtätning inom Marieberg togs fram av stadsbyggnadskontoret 2012, varpå detaljplanearbete påbörjades. Trafikverket fastslog dock en riksintresseprecisering för Bromma

flygplats 2015, vilken innebär att planeringsförutsättningarna för nya bostäder i området försvårats.

ByggVesta har därefter tagit fram ett nytt förslag till bebyggelse för hotelländamål, istället för bostäder, inom det tidigare anvisade området, vilket bedöms vara förenligt med riksintresset för Bromma flygplats. ByggVesta önskar vidare pröva ett nytt koncept de tagit fram, ett så kallat Studenthotell. Konceptet Studenthotell vänder sig till studerande och unga vuxna som vidareutbildar sig och som har behov av ett temporärt boende.

Kontoret föreslår i detta ärende en direktanvisning för hotell till ByggVesta Fyrverkarbacken AB, nedan kallat Bolaget, dotterbolag till ByggVesta.

Förslaget innehåller nybyggnation av hotell med cirka 240 hotellrum, gemensamhetsytor och restaurang.

Marken avses upplåtas med tomträtt. 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.

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

Kontoret anser att projektet har goda förutsättningar att skapa en attraktiv målpunkt i området som kan bidra till ökad trivsel och trygghet samt en blandad stad. Konceptet Studenthotell kan, genom att bidra med ett flexibelt korttidsboende för studenter och forskare, stärka Stockholms konkurrenskraft som en stad för utbildning och innovation.

Bakgrund till markanvisningen

ByggVesta fick 2008 en markanvisning av exploateringsnämnden för ny bostadsbebyggelse i Marieberg, intill Gjörwellsgatan i anslutning till Fyrverkarbacken.

Marieberg är en stadsdel som bedömts ha stor utvecklingspotential genom sitt fina läge i närheten av natur, vatten och Stockholms innerstad. Med denna utgångspunkt såg

stadsbyggnadskontoret behov att ta fram ett program som underlag för möjliga förtätningar inom stadsdelen.

Programmet för utvecklingen av Marieberg godkändes av stadsbyggnadsnämnden 2012 och slår fast utgångspunkter och mål för den fortsatta planeringen, samt hanterar områdesövergripande frågor. Därefter togs start-PM för de första detaljplanerna i enlighet med programmet i stadsbyggnadsnämnden 2013.

Det för ByggVesta markanvisade området är en av de platser som sedermera utpekades i programmet som lämplig för ny bebyggelse och för vilken planarbete påbörjades.

Planeringsförutsättningarna för nya bostäder i enlighet med programmet försvårades dock 2015 efter att Trafikverket tog fram en riksintresseprecisering för Bromma flygplats, vilken direkt berör Marieberg genom influensområdet för flygbuller. Av denna anledning avstannade allt detaljplanearbete som avsåg ny bostadsbebyggelse, inklusive projektet med ByggVesta.

Kontoret har, givet de förändrade förutsättningarna, fortsatt fört en dialog med ByggVesta om möjligheterna till ny bebyggelse inom det område som markanvisades 2008. ByggVesta inkom 2019 med ett uppdaterat förslag till bebyggelse för hotelländamål istället för bostäder, vilket bedöms vara förenligt med riksintresset för Bromma flygplats.

Enligt det nya förslaget önskar ByggVesta pröva ett nytt koncept som de framtagit, ett så kallat Studenthotell. Konceptet Studenthotell vänder sig i första hand till studerande och unga vuxna som vidareutbildar sig efter sin examen och som kortvarigt har behov av ett temporärt boende.

Kontoret föreslår med detta ärende en direktanvisning till ByggVesta Fyrverkarbacken AB, helägt dotterbolag till ByggVesta, då de tidigare erhållit markanvisning på platsen som inte kunnat fullföljas på grund av riksintressepreciseringen för Bromma flygplats. Bolaget har uppvisat ett nytt förslag som bedöms vara genomförbart med hänsyn till riksintresset för Bromma flygplats och i enlighet med programmets intentioner.

ByggVesta är ett väletablerat bolag vars huvudsakliga affärsidé är att utveckla, bygga och förvalta hyresfastigheter i attraktiva lägen, framförallt hyresrätter och studentbostäder.

För området gäller en detaljplan enligt vilken fastigheterna är avsedda för allmänt ändamål (park).

Platsen för den föreslagna markanvisningen utgörs idag av en brant sluttning med berghällar och lövträd.

Befintlig kringliggande bebyggelse består i huvudsak av flerbostadshus och kontor uppförda på 1950- och 1960-talen.

Inom föreslaget område för markanvisningen har även bolaget Strawberry Properties AB ansökt om markanvisning för hotell och kontor.



Marieberg med det föreslagna markanvisningsområdet markerat med rödstreckad cirkel.

Tidigare beslut

Aktuellt tjänsteutlåtande är den första redovisningen i detta ärende.

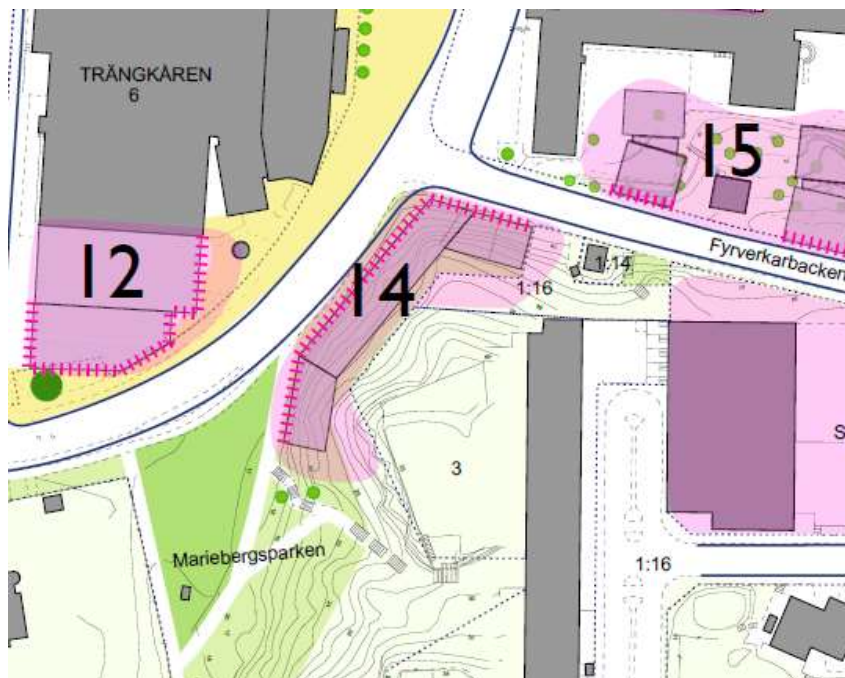
Stadsbyggnadsnämnden har inte haft ärendet för beslut avseende planläggning.

Markanvisning

Förslaget innehåller nybyggnation av hotell med cirka 240 hotellrum, gemensamhetsytor och restaurang.



Förslag till ungefärligt markanvisningsområde markerat med rödstreckad ring.



Utklipp från strukturplanen i programmet för Marieberg från 2012. Det föreslagna markanvisningsområdet motsvarar plats 14 i programmet.

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. Marken avses upplåtas med tomträtt för hotelländamål med en avgäld bestämd till 630 kr/m² BTA i prisläge 2020-01-01. I samband med tecknande av tomträttsavtal avses även ett sidoavtal för konceptet Studenthotell tecknas, för vilket en avgäld är bestämd till 560 kr/m² BTA i prisläge 2020-01-01. Avgälden för Studenthotell ska erläggas istället för avgälden för hotell så länge villkoren för sidoavtalet uppfylls av Bolaget.

Följande krav ska gälla för att hotellet ska betraktas som ett så kallat Studenthotell:

1. Minst 50 % av Studenthotellets hyresgäster ska utgöras av studenter, doktorander eller forskare. Studenthyreskontrakt tecknas med hyresgästen som villkoras av att hyresgästen uppvisar giltigt studiebevis för hela perioden som förhyrningen avser.
2. Maximalt 50 % av Studenthotellets hyresgäster får utgöras av unga vuxna med en maximal ålder av 40 år vid tecknandet av hyreskontrakt, samt kan uppvisa intyg på traineeplats, praktik eller utlandstjänstgöring eller dylikt för hela perioden som förhyrningen avser.
3. Maximalt 20 % av Studenthotellets hyresgäster får utgöras av hyresgäster som inte uppfyller något av kraven i punkt 1 eller punkt 2 ovan.
4. Varje hyreskontrakt ska tecknas med en hyrestid på maximalt 6 månader.

Bilparkering ska lösas inom kvartersmarken i underjordsgarage, alternativt inom närbelägen fastighet om så kan säkerställas inom ramen för plan- och bygglovsprocessen.

Förslag till markanvisningsavtal bifogas detta tjänsteutlåtande.
Bilaga 1.

Expertrådet har godkänt ärendet 2021-03-08 (dnr E2020-00609).

Planbeställning

Exploateringen kräver ny detaljplan. 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.

Marken avses upplåtas med tomträtt.

Kalkylen inkluderar utrymme för grönkompensation, angöring och eventuella åtgärder i parkområdets anslutning till den planerade bebyggelsen. I övrigt väntas inga större utgifter för kommunala anläggningar 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.

Miljö

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning. De miljökonsekvenser som bör utredas vidare vid planering av bebyggelsen är påverkan på befintliga rekreativa värden, stads- och landskapsbild, ekologiska värden, kulturhistoriska värden, buller och dagvatten.

Kontorets bedömning är att bebyggelsen inte medför någon betydande påverkan på övergripande grön- och blåstruktur, luftkvalitet, grundvatten och markförhållanden samt skyfall.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Platsen för den föreslagna markanvisningen utgörs idag huvudsakligen av en brant sluttning med berghällar och lövträd som är otillgänglig för rekreativa ändamål. Området är utpekade som ESBO-område och ingår i kärnområdet för ek. En naturvärdesinventering behöver göras under planprocessen och åtgärder för att kompensera eventuella ekologiska värden inom ianspråktagen grönyta kommer att utredas under 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 miljöprogram 2016-2019 ”Hållbar energianvändning”.

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.

Den mark som föreslås anvisas är kuperad och tillgänglighetsfrågorna behöver studeras under detaljplaneprocessen.

Påverkan på barn

Området ingår i Fyrverkarbackens park- och rekreationsstråk och är ett populärt promenad- och joggingstråk. Intill den planerade exploateringen finns en viktig koppling från Gjörwells gatan ner till strandpromenaden. Projektets påverkan på barn behöver utredas under planprocessen.

Jämställdhet

Ett jämställdhetsperspektiv ska finnas med tidigt i planeringen i syfte att synliggöra och analysera vilka konsekvenser projektet får för kvinnor och män, flickor och pojkar. Exploateringen ska genomföras inom ramen för Program för ett jämställt Stockholm 2018-2022.

Markanvisningsområdet består av parkmark som är otillgänglig naturmark i kuperad terräng. Kontoret bedömer att den planerade exploateringen kommer öka tryggheten på platsen.

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. Mot bakgrund av detta planerar Bolaget sin byggstart till år 2024 och ett färdigställande år 2025.

Detta är sista beslutstillfället för exploateringsnämnden.

Risker och osäkerheter

Kontoret bedömer att projektet inte medför några större risker eller åtaganden för stadens del.

Viss risk föreligger att tidplanen blir förskjuten till följd av att detaljplanen överklagas. Projektets påverkan på naturvärden, kulturhistoriska värden och dagvatten kan även utgöra en viss risk för projektets utformning och läge och behöver utredas noggrant inom planprocessen.

Kommunikation

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret och en Start-Pm planeras för att tas upp i stadsbyggnadsnämnden under hösten 2021.

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

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret anser att projektet har goda förutsättningar att, genom sitt goda läge nära kommunikationer och arbetsplatser, skapa en attraktiv målpunkt i området i enlighet med programmet för Marieberg. Den nya bebyggelsen kan även bidra till att öka trivseln och tryggheten i området samt bidra till en blandad stad.

Konceptet Studenthotell erbjuder ett alternativt korttidsboende för studerande och forskare på tillfälligt besök i staden. Det kan bidra till att stärka Stockholms konkurrenskraft som en stad för utbildning och innovation.

Projektet bedöms inte innebära några större risker för stadens del. De översiktliga kostnadsbedömningar som gjorts visar att projektet bidrar till ett överskott till staden genom intäkter från tomträttsavgälder.

Slut

Bilagor

1. Markanvisningsavtal