

Handläggare
Matilda Lewis
08-508 269 74

Till
Exploateringsnämnden
2023-02-23

Markanvisning för bostäder inom fastigheten Kristinebergs slott 11 i Kristineberg, Kungsholmen till Borätt AB

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom fastigheten Kristinebergs slott 11 till Borätt AB och ger exploateringskontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.

Thomas Andersson
Förvaltningschef

Sverker Henriksson
T.f. Avdelningschef

Jesper Skiöld
Enhetschef

Exploateringskontoret
Projektutveckling Västerort,
Innerstaden och Stora projekt

Fleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 269 74
Växel 08-508 276 00
matilda.lewis@stockholm.se
exploateringskontoret.expl@stockholm.se
Org nr 212000-0142
start.stockholm

Sammanfattning

Kristinebergs Slott 11 är belägen inom stadsutvecklingsområdet västra Kungsholmen. Marken är ett tidigare bussdepåområde som planlagts i sin helhet inom dp Hornsbergskvarteren (2007–38473–54). Efter överklaganden och upphävande av ovan nämnda detaljplan har Hornsbergskvarteren delats i två detaljplaner. Den större delen av detaljplanen har gått vidare till

antagande och vann laga kraft 2022-12-22. För den andra delen ska en ny detaljplan tas fram.

Borätt AB har tidigare haft markanvisning i området för vilket ny detaljplan ska tas fram och föreslås härmed erhålla en ny markanvisning inom området.

Markanvisningen avser ca 220 bostadsrättslägenheter varav cirka 50 stycken seniorbostäder, samt att lokaler i bottenvåningarna ska prövas.

Borätt AB, ska efter fastighetsbildning förvärva marken för 32 800 kr per ljus BTA. Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

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

Den mark som nu anvisas är idag instängslad industrimark och kontoret ser att projektet har goda möjligheter att göra området till en tillgänglig och integrerad del av Kristineberg med ett välbehövligt tillskott av bostäder. Kommunikationsläget är bra och projektet kan öka trivseln i området.

Bakgrund till markanvisningen

Hornsbergs bussdepå är belägen i stadsutvecklingsområdet västra Kungsholmen. Inom stadsutvecklingsområdet planeras det för cirka 5 300 bostäder och drygt 300 000 kvm kommersiella lokaler, varav drygt hälften av bostäderna och kontoren redan är klara och inflyttade. Hornsbergs bussdepå ingår som ett bebyggelseområde i stadsbyggnadskontorets program för västra Kungsholmen som beslutades av stadsbyggnadsnämnden i januari 2002. När området är fullt utbyggt en bit in på 2030-talet kommer det att finnas ca 15 000 arbetsplatser och ca 20 000 invånare i området.

Aktuellt område har tidigare ägts av Trafikförvaltningen/SL och använts som bussdepå. Verksamheten har nu flyttat från platsen och rivningsarbeten är just avslutade. Staden planerar inom kort att utföra marksanering av området.

Depåområdet är planerat och planlagt i sin helhet i detaljplan 2007-38473-54, Hornsbergskvarteren. Planen antogs av KF

2020-05-25. Antagandebeslutet upphävdes av mark- och miljödomstolen 2021-06-23 med hänvisning till hantering av industribuller för de två bostadskvarteren längs Nordenflychtsvägen. Stadsbyggnadskontoret i samråd med Exploateringskontoret har därefter valt att dela detaljplanen i två delar. Den större delen, Hornsbergskvarteren (dp 2007–38473–54) antogs igen av KF 2022-10-03 och vann laga kraft 2022-12-22. För de återstående två kvarter som detta ärende berör, antog stadsbyggnadsnämnden ett start-pm. den 2022-03-24. (dp 2022–01535)

Borätt AB hade en markanvisning i den del av området för vilken en ny detaljplan ska tas fram. Markanvisningen bestod av ett helt kvarter. Borätt AB föreslås härmed få en ny markanvisning för att med vissa justeringar kunna fortsätta utveckla delar av bostadskvarteren. Markanvisningen innehåller ungefär 220 lägenheter varav cirka 50 stycken är seniorbostäder.

Kontroll har gjorts av bolagets kreditvärdighet och finansiella situation och byggaktörens genomförandekraft har bedömts.

Borätt AB har sedan 2017 erhållit markanvisningar om totalt 715 lägenheter, samtliga avseende bostadsrätter.

Övriga byggaktörer som sökt markanvisning för bostäder inom aktuellt område är:

Titania AB
Erik Wallin AB
Maxera AB
Bergsundet AB
Storstaden Stockholm AB
Besqab AB
JM AB
Viktor Hansson AB
Folkhem/Nordr
Aros Bostad AB
Selvaagbostad AB
Micasa



Situationsplan ur detaljplanen för Hornsbergskvarteren (2007-38473) som visar den planerade strukturen i en helhet. Ungefärlig planområdesgräns för Hornsbergskvarteren markerad i blått, aktuella kvarter (som undantas arbetet för Hornsbergskvarteren) markerad i rött.

Tidigare beslut

Stadsbyggnadsnämnden (SBN) beslutar att i huvudsak godkänna programmet för Nordvästra Kungsholmen 2002-01-17

Gatu-och Fastighetsnämnden (GFN) godkänner samarbetsavtal med AB Storstockholm lokaltrafik om exploatering och kollektivtrafikdepåer i Stockholm 2004-03-02

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

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 2008-03-18

Stadsbyggnadsnämnden (SBN) beslutar att uppdra åt stadsbyggnadskontoret att påbörja planarbetet för Kristinebergs slott m.fl. 2008-04-03

Kommunfullmäktige (KF) beslutar att godkänna huvudavtal omfattande bl.a. ansvarsfördelning och fastighetsköp respektive försäljningar med SL och Stockholms läns landsting 2008-06-09

Exploateringsnämnden (ExplN) fattar inriktningsbeslut om exploatering av Hornsbergs bussdepå, inom fastigheterna Kristinebergs slott10 m.fl. 2008-10-09

Kommunfullmäktige (KF) fattar inriktningsbeslut om exploatering av Hornsbergs bussdepå, inom fastigheterna Kristinebergs slott10 m.fl. 2009-03-16

Exploateringsnämnden (ExplN) fattar genomförandebeslut för ombyggnad av Lindhagens trafikplats (senare Trafikplats Kristineberg) 2010-12-09

Kommunfullmäktige (KF) fattar genomförandebeslut för ombyggnad av Lindhagens trafikplats (senare Trafikplats Kristineberg) 2011-06-13

Exploateringsnämnden (ExplN) beslutar om markanvisning till Familjebostäder AB, inom fastigheten Kristinebergs slott 10 2014-04-03

Exploateringsnämnden (ExplN) beslutar om reviderat genomförandebeslut för Trafikplats Kristineberg (tidigare Lindhagens trafikplats) 2014-06-12

Idrottsnämnden (IdN) och Fastighetsnämnden (FsN) fattar inriktningsbeslut för Kristinebergshallarna 2015-05-19

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

Exploateringsnämnden (ExplN) beslutar om markanvisning till Familjebostäder AB, inom fastigheten Kristinebergs slott 10 2015-12-10

Stadsbyggnadsnämnden (SBN) godkänner redovisning av plansamråd samt att planförslaget för Hornsbergskvarteren ställs ut för granskning 2017-10-26

Kungsholmens stadsdelsnämnd fattar inriktningsbeslut för förskola om 6 avdelningar och 6 stycken servicelägenheter i Familjebostädernas kvarter i Hornsbergskvarteren 2018-06-14

Kungsholmens stadsdelsnämnd fattar inriktningsbeslut för gruppbofastad om 6 lägenheter i Borätts kvarter i Hornsbergskvarteren 2018-11-22

Stadsbyggnadsnämnden (SBN) godkände detaljplan för Hornsbergskvarteren 2019-12-12

Exploateringsnämnden (ExplN) godkände genomförandebeslut för Projekt Hornsbergskvarteren 2020-02-20

Kommunfullmäktige (KF) antog detaljplan för Hornsbergskvarteren 2020-05-25

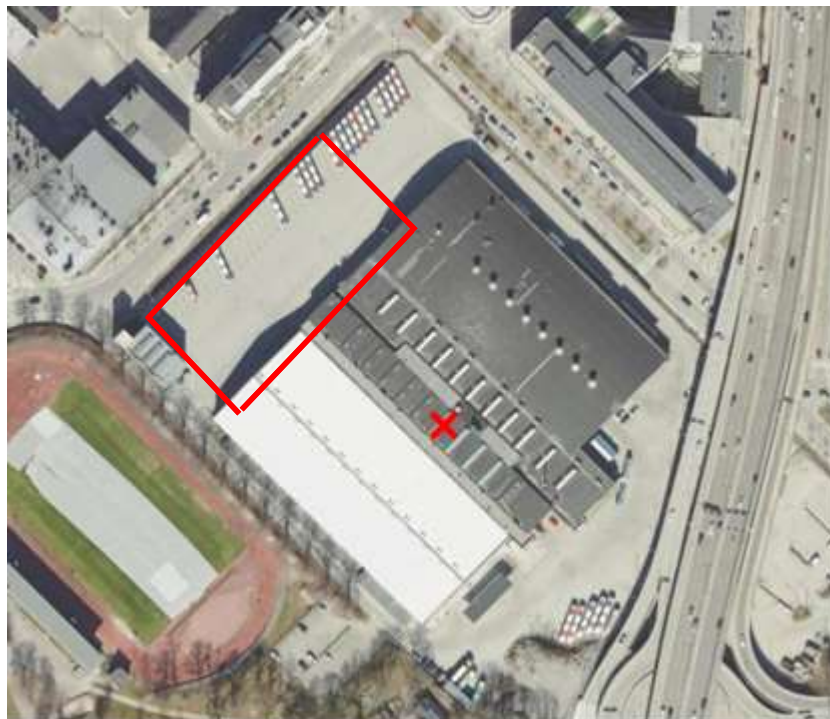
Stadsbyggnadsnämnden (SBN) har godkänt start-pm. för detaljplaneläggning av Del av Kristinebergs slott 11 2022-03-24.

Stadsbyggnadsnämnden (SBN) godkände reviderad detaljplan för Hornsbergskvarteren 2022-10-03

Markanvisning

Förslaget innehåller nybyggnation av cirka 220 lägenheter i flerbostadshus. Bolaget föreslår att lägenheterna ska upplåtas med bostadsrätt.

Förslaget innehåller en viss del kommersiella lokaler i bottenvåningarna, samt en förskola efter önskemål från stadsdelen.



Markanvisningsområdet inom Kristinebergs Slott 11, markerat med röd rektangel

Exploateringen 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. Markanvisningen avser försäljning.

Kontoret tecknar markanvisningsavtal med byggaktören enligt detta utlåtande.

Markanvisningen innehåller krav på att byggaktören ska teckna anslutningsavtal med SVOA för del i kommunal sopsugsanläggning.

Kvarteret underbyggs med garage för att lösa parkering.

Expertrådet har godkänt ärendet 2022-12-01 (dnr E2022-00867).

Planbeställning

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

Stadsbyggnadsnämnden har beslutat att godkänna ett start-pm.

och upprätta en detaljplan för berört område 2022-03-24 (dp 2022-01535)

Ekonomiska konsekvenser för staden

De ekonomiska konsekvenserna för staden har redovisats i genomförandebeslutet för Hornsbergskvarteren 2020-02-20. Att två kvarter nu hanteras i en separat detaljplan kommer inte ha någon betydande påverkan på det ursprungliga projektets ekonomi. Exploateringskontoret avser återkomma med ett reviderat gemensamt genomförandebeslut för de två detaljplanerna samt markanvisning för kvarvarande byggrätter i den del för vilken en ny detaljplan ska tas fram.

Bolaget ska efter fastighetsbildning förvärva marken för 32 800 kronor per ljus BTA

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.

Bostadsbebyggelse

Projektet bidrar till att uppfylla stadens bostadsbyggnadsmål. Den aktuella markanvisningen avser ungefär 220 lägenheter varav cirka 50 stycken som seniorbostäder och bidrar därmed till att uppfylla stadens mål om 8 000 markanvisade lägenheter under 2023 samt målet att markanvisa 300 seniorbostäder upplåtna med bostadsrätt.

Markanvisningen bidrar till nya bostäder i ett område med närhet till bra service och kollektivtrafik.

Den aktuella exploateringen avser cirka 220 lägenheter i bostadsrätt. Detta kan ställas i relation till att det i stadsdelen i dag finns ca 1 355 lägenheter i hyresrätt och 3 241 lägenheter i bostadsrätt

Arbetsplatser och lokaler

Under planprocessen kommer lokaler i husens bottenvåningar att utredas samt behovet av förskolor. Projektet kommer att bidra med uppskattningsvis 20 till 30 arbetsplatser.

Miljö

Miljökonsekvenser för området är redan utredda i och med detaljplanen för Hornsbergskvarteren men under planprocessen behöver extra fokus ligga på att utreda 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 för exploateringen. På en grusad yta i anslutning till planerad bebyggelse växer en rad sällsynta växter. Under planprocessen kommer det utredas hur dessa växter kan flyttas till en ny plats.

Hållbarhetskrav

Bolaget åtar sig att uppfylla kraven enligt "Hållbarhetskrav vid byggande på stadens mark i Stockholm".

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 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. Kvartersformen med stora skyddade innergårdar är positivt ur barnperspektiv.

Jämställdhet

Detaljplanarbetet ska vara socialt värdeskapande och byggaktörerna ska tillsammans med staden identifiera åtaganden för att stärka den sociala hållbarheten i området.

Marken som ska exploateras används inte av allmänheten idag.

Fokus i projektet kommer att vara att skapa trygga och inkluderande miljöer, platser och kopplingar. Närhet till kollektivtrafik, service, parkmiljöer och arbetsplatser bidrar till att skapa en mer jämställd stadsmiljö och en ökad dagbefolkning

Konstnärlig utsmyckning

Detta projekts konstbudget har redan ianspråktagits då man tidigare hade gemensam budget för projekten kring Kristinebergs Slottspark. Konst finns utplacerad i parken och består bland annat av speciella lampor vid parkens entréer.

Genomförandefrågor

Tidplan och kommande beslut

Projektet har en preliminär och en översiktlig tidplan. Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att pågå i cirka 24 månader. Bolagets byggstart kommer behöva samordnas med utbyggnaden av Hornsbergskvarteren och mot bakgrund av detta planerar Bolaget sin byggstart till år 2026 och första inflyttning bedöms till år 2028.

Nästa beslutstillfälle infaller under 2023, preliminärt kvartal 2, när kontoret avser återkomma med förslag till markanvisning för återstående bygggrätter för bostäder och kontor samt inriktningsbeslut. När överenskommelse om exploatering ska träffas med exploitören ska exploateringsnämnden fatta ett genomförandebeslut. Detta beräknas preliminärt ske 2024, kvartal 4.

Risker och osäkerheter

Det finns risk för att tidplanen inte kommer hålla då den är starkt beroende av övrig exploatering inom området. Bullerproblematik kan komma att påverka projektets utformning.

Kommunikation

Kontoret har i många år diskuterat utbyggnaden av Hornsbergs bussdepå med stadsbyggnadskontoret, stadsdelsförvaltningen och övriga berörda, bland annat närliggande läkemedelsfabriken

Octapharma. Octapharma har uttryckt oro kring bullerproblematiken, vilken kommer utredas noggrant under planprocessen.

Stadsdelsförvaltningen har tidigare uttryckt behov av bostäder enligt Lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade och/eller Socialtjänstlagen i projektet och en gruppbostad om 6 lägenheter finns sedan tidigare inplanerad i projektet. Byggaktören är informerad om stadsdelsförvaltningens önskemål.

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. Den mark som nu anvisas är idag instängslad industrimark och kontoret ser att projektet har goda möjligheter att göra området till en tillgänglig och integrerad del av Kristineberg med ett välbehövligt tillskott av bostäder. Kommunikationsläget är bra och projektet kan öka trivseln i området.

Slut