

Handläggare
Matilda Lewis
08-508 269 74

Till
Exploateringsnämnden
2023-06-08

Markanvisning för bostäder inom fastigheten Kristinebergs Slott 11 i Kristineberg, Kungsholmen till Selvaag Bostad AB. Markanvisning för kontor inom fastigheten Kristinebergs Slott 11 i Kristineberg, Kungsholmen till NCC Property Sjuttiofyra AB

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom fastigheten Kristinebergs Slott 11 till Selvaag Bostad AB och ger exploateringskontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
2. Exploateringsnämnden anvisar mark för kontor inom fastigheten Kristinebergs Slott 11 till NCC Property Sjuttiofyra AB och ger exploateringskontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.

Thomas Andersson
Förvaltningschef

Sverker Henriksson
T.f. Avdelningschef

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

Jesper Skiöld
Enhetschef

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 vunnit laga kraft. För den andra delen ska en ny detaljplan tas fram.

Markanvisningen till Selvaag Bostad AB avser ca 100 bostadsrättslägenheter samt att detaljplanen kommer pröva lokaler i bottenvåningarna.

Markanvisningen till NCC Property Sjuttiofyra AB innehåller ca 9 000 kvm kontorslokaler.

Selvaag Bostad AB, ska efter fastighetsbildning förvärva marken för 32 800 kr per ljus BTA och NCC Property Sjuttiofyra AB ska efter fastighetsbildning förvärva marken för 18 500 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 de gamla byggnaderna är rivna. Staden planerar inom kort att genomföra marksanering av området.

Depåområdet är planerat och planlagt i sin helhet i detaljplan 2007–38473–54, Hornsbergskvarteren. Planen antogs av kommunfullmäktige 2020-05-25. Antagandebeslutet upphävdes av mark- och miljödomstolen 2021-06-23, med hänvisning till hantering av industribuller för 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 kommunfullmäktige 2022-10-03 och har därefter vunnit laga kraft. För de återstående två kvarter som detta ärende berör, antog stadsbyggnadsnämnden ett start-pm. den 2022-03-24. (dp 2022–01535)

Borätt AB har fått markanvisning i den nystartade planen och härmed föreslås att de återstående delarna markanvisas till Selvaag Bostad AB och NCC Property Sjuttiofyra AB. I planarbetet kommer Selvaag Bostads koncept ”Selvaag city” prövas, ett koncept som aktiverar lokaler i bottenvåningar med bostadskomplement (reception och liknande) vilket skulle kunna passa mycket bra i området. Exploateringskontoret föreslår därför en direktanvisning till bolaget.

I detta projekt har en smalare typ av kontorsbyggnad efterfrågats och NCC Property Sjuttiofyra AB har visat referenser från tidigare projekt som gjort att exploateringskontoret valt att pröva en direktanvisning till bolaget.

Kontroll har gjorts av bolagens kreditvärdighet och finansiella situation och byggaktörernas genomförandekraft har bedömts. För Selvaag Bostad AB går Selvaag Bolig ASA in som solidariskt ansvarig för kommande genomförande.

Selvaag Bostad AB har under de senaste fem åren fått två markanvisningar om totalt 205 lägenheter och NCC Property Development AB med projektbolag har fått sex markanvisningar om totalt ca 100 000 kvm BTA.

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
Micasa

Byggaktörer som sökt markanvisning för kontor inom aktuellt område är:

JM AB
Castellum AB



Situationsplan ur detaljplanen för Hornsbergskvarteren (2007-38473) som visar den planerade strukturen i en helhet. Ungefärlig planområdesgräns för Hornsbergskvarteren markerat 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

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

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

Kungsholmens stadsdelsnämnd fattar inriktningsbeslut för förskola om 6 avdelningar och 6 stycken servicelägenheter i Familjebostäders 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) godkänner detaljplan för Hornsbergskvarteren 2019-12-12

Exploateringsnämnden (ExplN) godkänner genomförandebeslut för Projekt Hornsbegskvarteren 2020-02-20

Kommunfullmäktige antar detaljplan för Hornsbergskvarteren 2020-05-25

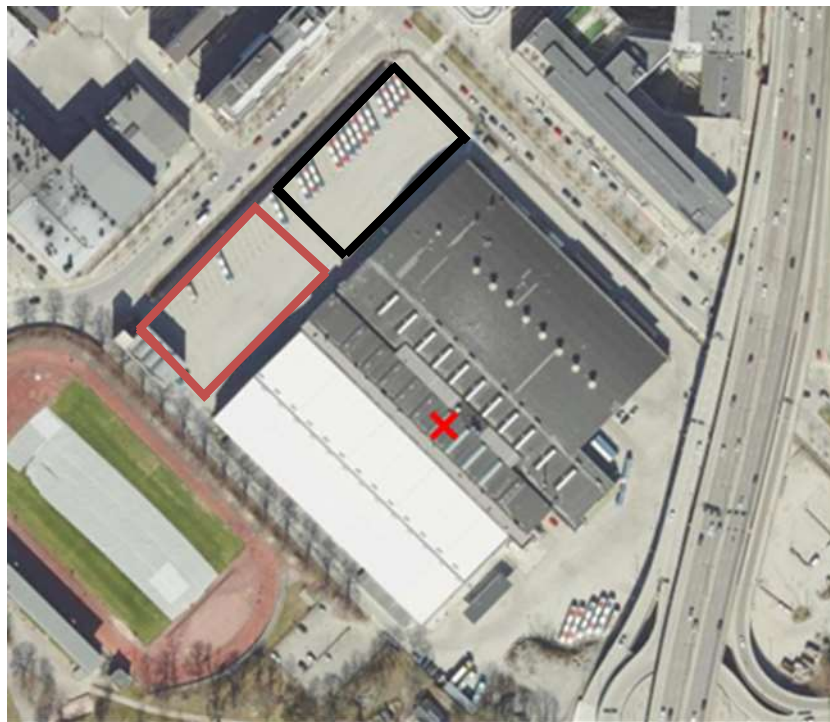
Stadsbyggnadsnämnden (SBN) godkänner start-pm. för detaljplaneläggning av Del av Kristinebergs slott 11 2022-03-24.

Kommunfullmäktige antar reviderad detaljplan för Hornsbergskvarteren 2022-10-03.

Exploateringsnämnden (ExplN) beslutar om markanvisning till Borätt AB, inom fastigheten Kristinebergs Slott 11. 2023-02-23.

Markanvisning

Förslaget innehåller nybyggnation av cirka 100 lägenheter och 9 000 BTA kontorsytor. Bostäderna ska upplåtas med bostadsrätt.



Markanvisningsområdet inom Kristinebergs Slott 11. NCC:s område markerat med röd rektangel, Selvaags med svart rektangel. Kvartersindelningen kan komma att förändras under planprocessen.

Exploateringen innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

Markanvisningarna sker enligt de principer som kommunfullmäktige beslutat om i stadens markanvisningspolicy. Markanvisningarna gäller under två år från nämndens beslut. Markanvisningarna avser försäljning.

Kontoret tecknar markanvisningsavtal med byggaktörerna enligt detta utlåtande.

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

Kvarteren underbyggs med garage för att lösa parkering.

Expertrådet har godkänt ärendet avseende NCC Property Sjuttiofyra AB 2023-05-04 (dnr E2023-00111) och ärendet avseende Selvaag Bostad AB 2023-06-01 (dnr E2023-00464)

Planbeställning

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

Stadsbyggnadsnämnden har antagit start-PM för ny detaljplan 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. Utbyggnaden av all allmän plats ligger i genomförandebeslutet för det ursprungliga projektet.

Selvaag Bostad AB ska efter fastighetsbildning förvärva marken för 32 800 kronor per ljus BTA och NCC Property Sjuttiofyra AB ska förvärva marken för 18 500 kronor per ljus BTA.

Bolagen 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 100 lägenheter och bidrar därmed till att uppfylla stadens mål om 8 000 markanvisade lägenheter under 2023.

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

Den aktuella exploateringen avser 100 lägenheter i bostadsrätt. Detta kan ställas i relation till att det i stadsdelen i dag finns 1 355 lägenheter i hyresrätt och 3 241 lägenheter i bostadsrätt.

Arbetsplatser och lokaler

Kontorsbebyggelsen och de arbetsplatser som skapas bedöms som positiva för näringslivet i regionen. En uppskattning är att ca

600 arbetsplatser kan möjliggöras. Detta är en del i stadens budgetmål om att anvisa mark för 10 000 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 planeras byggstart till år 2026/2027 och första inflyttning bedöms till år 2028/2029.

När överenskommelse om exploatering ska träffas med exploitören ska exploateringsnämnden fatta ett genomförandebeslut. Detta beräknas preliminärt ske 2025, kvartal 1.

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 gruppbofastad om 6 lägenheter finns sedan tidigare inplanerad i projektet.

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 markanvisas 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 och kontor. Kommunikationsläget är bra och projektet kan öka trivseln i området.

Slut