



Handläggare: Ulrika Hellström
Region Innerstad
Markbyrån
Tel: 508 261 08
ulrika.hellstrom@gfk.stockholm.se

2001-11-26

Till
Gatu- och fastighetsnämnden

Förslag till markanvisning för markområde mellan Essingeleden och Ekelundsbron på Nordvästra Kungsholmen. Inriktningsbeslut.

FÖRSLAG TILL BESLUT

1. GFN anvisar mark för kontorsändamål norr om fastigheten Lustgården 10, till NCC Fastigheter AB och godkänner förslag till markanvisningsavtal.
2. GFN ger kontoret i uppdrag att påbörja utredningsarbetet för området (inriktningsbeslut).

Olle Zetterberg

Göran Gahm

SAMMANFATTNING

Staden har genom fullmäktigebeslut, som ännu inte vunnit laga kraft, sålt fastigheten Lustgården 10 till NCC Fastigheter AB (NCC). NCC har under hand inkommit med en ansökan om markanvisning för aktuellt markanvisningsområde, alldeles norr om Lustgården 10, för kontorsändamål. Under kommande detaljplaneprocess skall även möjligheterna att bygga bostäder inom markanvisningsområdet ses över. Markanvisningsområdet beräknas inrymma ca 10.000-15.000 kvm BTA, kontor. Kontoret föreslår att marken anvisas för kontor till NCC samt att kontoret ges i uppdrag att påbörja utredningsarbetet.

\\web01\inetpub\gfk.yourvoice.se\work\2001-12-11\Tjut\20.doc

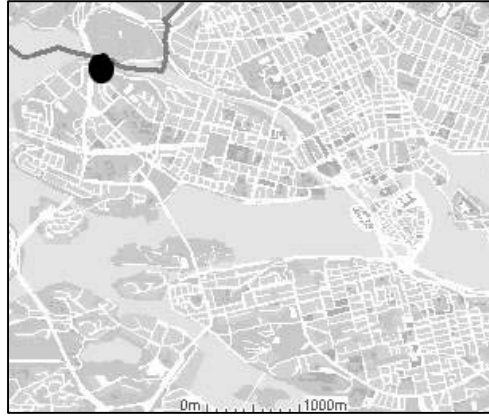
Bilaga 1: Förslag till markanvisningsavtal

Bilaga 2: NCC:s ansökan om markanvisning

UTLÅTANDE

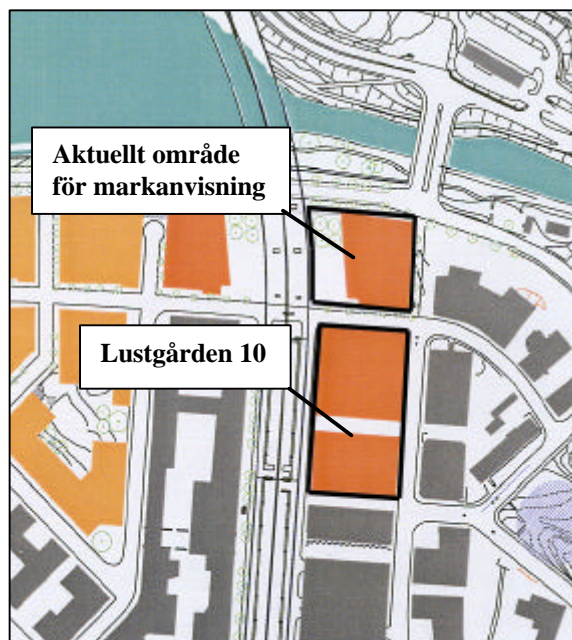
Bakgrund

Markområdet som omfattas av denna markanvisning utgörs av delar av den fastigheten Stadshagen 1:1, som ligger norr om Lustgården 10 på Nordvästra Kungsholmen.



Karta, utvisande aktuellt område

Staden har genom fullmäktigebeslut, som ännu inte vunnit laga kraft, sålt fastigheten Lustgården 10 till NCC Fastigheter AB (NCC), med tillträde den 20 maj 2001. Under hand som arbetet med programmet för Nordvästra Kungsholmen redovisade möjligheter att bebygga området framför Lustgården 10, har NCC inkommit med en ansökan om markanvisning även för detta område. Kontoret har även mottagit intresseanmälan för detta område och motsvarande område på andra sidan Essingeleden, från Tagehus.



Karta, utvisande markanvisningsområdet resp. Lustgården 10.

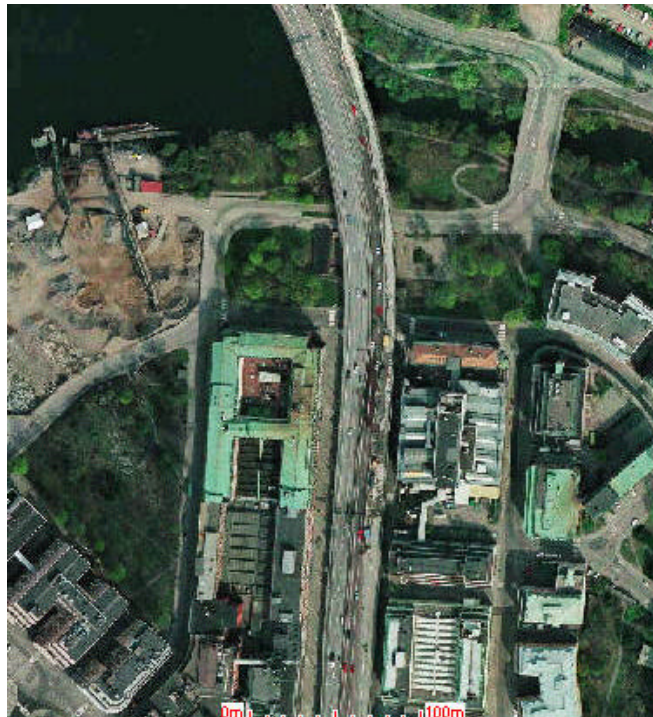
Idag är området obebyggt och delar av det utnyttjas för markparkering av Stockholm Parkering. Gällande plan från 1966, anger parkmark.

Under den utredningsperiod som parterna har framfört sig i detaljplane-processen, skall även möjligheterna att bygga bostäder inom markanvisningsområdet ses över. Denna markanvisning, som riktas till NCC, avser dock endast de delar av markanvisningsområdet som under detaljplaneprocessen kommer att avsättas för kontorsändamål. Markanvisningsområdet beräknas inrymma ca 10.000-15.000 kvm BTA, kontor.

Analys

Under hösten har arbete pågått för att utreda var vägen under Essingeleden skall gå, förslag finns på att flytta vägen ett brofack närmre vattnet. Vägens framtida placering påverkar bl.a. markanvisningsområdets storlek och möjligheter.

Som nämndes ovan, skall detaljplanearbetet även utreda möjligheterna att inrymma bostäder i markanvisningsområdet, vilket ställer krav på utformningen av kontorsdelarna såsom bullervall för bostadsdelen. Möjligheten att tillskapa bostäder inom kvarteret bidrar också till att öka angelägenheten för projektet.



Flygfoto över området

Konsekvenser

-ekonomiska

Bilagt markanvisningsavtal är upprättat i enlighet med gällande policy. NCC skall enligt detta avtal förvärva den del av markanvisningsområdet, som skall utgöra kontor till följande villkor;

- ? Tillträde den dag då detaljplan antagits och erforderlig fastighetsbildning avslutats i förrättning
- ? Köpeskillingen utgörs av sjutusen kronor (7.000:-) per kvm ljus BTA från våning 1 t.o.m våning 6. Från våning 7 och uppåt (räknat från Franzéngatan) skall köpeskillingen utgöra åttatusenfemhundra kronor (8.500:-) per kvm BTA. Prisnivån är angiven vid tidpunkten för antagen detaljplan och skall således inte justeras med hänsyn till tiden.

Staden svarar för de kostnader som är förenade med evakueringen av befintlig markparkering samt för eventuella marksaneringskostnader.

Kontoret bedömer att exploateringen kommer att ge ett överskott till Staden.

-miljö

Platsen är belägen nära Essingeleden, vilket innebär att trafikbuller är en stor miljöfråga i detta projekt, varför stor hänsyn måste tas till detta vid val av material, konstruktion mm. Av samma skäl är farliga transporter en stor miljöfråga, som måste utredas närmare i det kommande detaljplanearbetet.

- näringsliv och jobb i regionen

Byggnation av kontor på anvisat område bidrar till att öka attraktiviteten och pulsen inom denna del av Kungsholmen. Dessutom tillkommer ett antal nya arbetsplatser.

Kontorets förslag/synpunkter

Kontoret föreslår att NCC Fastigheter AB anvisas mark norr om fastigheten Lustgården 10 för kontorsändamål, enligt de villkor som framgår av bilagda markanvisningsavtal. Kontoret föreslår vidare att utredningsarbetet för området påbörjas.

SLUT