

Utlåtande 2014:115 RI (Dnr 302-1909/2013)

**Markanvisning för bostäder inom Stadshagen 1:1 till
Einar Mattsson Projekt AB. Ny fotbollsplan inom
Fredhäll 1:1**

Inriktningsbeslut

**Anläggande av en 11-manna och 7-manna
fotbollsplan på Stadshagen IP och en 11-manna
fotbollsplan inom Fredhäll 1:1**

Inriktningsbeslut

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Inriktningen för projektet godkänns.
2. Exploateringsnämnden medges rätt att fortsätta med utredning av förutsättningarna till en investeringsutgift om 20,0 mnkr.
3. Fastighetsnämnden medges rätt att påbörja planering av en ny idrottsplats inom Stadshagen 1:1 till en investeringsutgift om 12,0 mnkr.
4. Fastighetsnämnden medges rätt att påbörja planering av en ny fotbollsplan inom Fredhäll 1:1 till en investeringsutgift om 5,0 mnkr.
5. Utgifterna för år 2014 ska rymmas inom respektive nämnds investeringsbudget. Utgifterna för kommande år behandlas i budget för 2015.

Kommunstyrelsen beslutar för egen del, under förutsättning att kommunfullmäktige beslutar enligt ovan, följande.

1. Inriktningsförslaget med en bedömd hyreshöjning för idrottsnämnden om cirka 10,3 mnkr/år godkänns.

2. Nämnderna uppmanas att beakta kravet på att dela upp investeringsutgiften avseende ersättnings- och nyinvestering enligt stadsledningskontorets tjänsteutlåtande.

Föredragande borgarrådet Karin Wanngård anför följande.

Ärendet

För området Stadshagen mellan Mariedalsgatan/Mariebergsgatan och Hornsbergs strand/S:t Göransgatan planeras ett antal projekt där några är markanvisade sedan tidigare. Sedan tidigare finns markanvisningsavtal tecknade med AB Stockholmshem, Svenska Hem i Bromma AB, AB Primula och AB Borätt.

I ärendet föreslås en ny markanvisning till Einar Mattsson Projekt AB för byggande av hyresrätter, ca 50 stycken. Marken avses upplåtas med tomträtt till bolaget.

För närvarande planeras för ca 800 lägenheter i Stadshagen, detta förutsätter bl.a. att Stadshagens IP disponeras om till en 11-manna och en 7-manna konstgräsfotbollsplan och att S:t Göransgatan flyttas närmre S:t Görans sjukhus. Den 11-mannaplan som tas i anspråk på Stadshagens IP ersätts av en 11-manna konstgräsfotbollsplan inom Fredhäll 1:1. Idrottsnämnden har godkänt förslaget. Fastighetsnämnden har för sin del godkänt att planering påbörjas av ny idrottsplats inom Stadshagen 1:1 och en ny fotbollsplan inom Fredhäll 1:1 samt föreslagit att kommunfullmäktige godkänner inriktningen.

Beredning

Ärendet har initierats av exploateringsnämnden, fastighetsnämnden och idrottsnämnden och remitterats till stadsledningskontoret och Kungsholmens stadsdelsnämnd.

Stadsledningskontoret ser positivt på föreslagen inriktning för utveckling och utbyggnad av Stadshagen i stadsutvecklingsområdet Västra Kungsholmen då projektet bidrar till kommunfullmäktiges mål om 140 000 färdigställda bostäder till år 2030.

Kungsholmens stadsdelsnämnd ställer sig positiva till att markanvisningen kommer på remiss så att stadsdelsnämnden får möjlighet att lämna synpunkter

i ett tidigt skede men konstaterar att det är svårt att skapa sig en bild av hur ett område kommer att utvecklas genom att ta del av enskilda mindre markanvisningar.

Mina synpunkter

Stadsutvecklingsprojektet på Västra Kungsholmen är en av de viktigaste och största utbyggnaderna i Stockholms innerstad. I det program som stadsbyggnadsnämnden fastställde år 2002 möjliggörs cirka 5 300 bostäder och 300 000 kvm kommersiella lokaler. Det förslagna projektet innebär ett viktigt tillskott av hyresrätter på Kungsholmen där antalet hyresrätter minskat i snabb takt under senare år.

Projektet innebär att Stadshagens IP minskar i storlek från två elvamannaplaner till en sju- och en elvamannaplan. Det råder en brist på idrottsanläggningar i Stockholm, inte minst i innerstaden och på Kungsholmen. Enligt idrottsnämnden kommer Stadshagens IP att tvingas att stänga under byggtiden. En förutsättning för att bostadsbyggande på Stadshagen 1:1 är att planen på Fredhäll 1:1 byggs och är i bruk innan Stadshagens IP stängs på grund av bygget. För övrigt kan vi konstatera att det är positivt att Kungsholmen i och med upprustning av Kristinebergs IP får ytterligare en konstgräsplan som innebär en ökad kapacitet för idrott i området.

Bilagor

1. Reservationer m.m.
2. Nuvärdeskalkyl

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

Särskilt uttalande gjordes av borgarråden Joakim Larsson och Cecilia Brinck (båda M) enligt följande.

Det är glädjande att staden äntligen hittat en helhetslösning för den aktuella platsen. Förslaget innebär en permanent lösning för tennisen, ett stort antal nya bostäder i centrala Stockholm och en bra lösning för den fotbollsplan som behöver tas i anspråk i Stadshagen.

Denna markanvisning är en av flera som genomförs i Stadshagen. Det är viktigt att eftersträva en helhetslösning och att inte enbart se varje projekt separat. Området runt Stadshagen ska präglas av en tydlig kvartersstruktur, med tät bebyggelse, där S:t Göransgatan ska bli en levande stadsgata.

Det är dock viktigt att i det fortsatta arbetet förtydliga tidsplaneringen för projektet. Den nya fotbollsplanen i Fredhällsparken ska vara iordningsställd innan dess att Stadshagens IP börjar bebyggas. Detta är viktigt för att skapa rimliga förutsättningar för fotbollen och idrotten att kunna verka på Kungsholmen även under byggtiden av Stadshagens IP.

Givet att projektet i sin helhet beräknas gå med överskott så bör förutsättningarna för hur flytten och ombyggnationen av Stadshagens IP finansieras övervägas. Eftersom upprustning av den aktuella idrottsplatsen inte är prioriterad utifrån idrottsnämndens behov vore det olyckligt om investeringen i flytt och upprustning av den aktuella idrottsplatsen sker på bekostnad av andra angelägna idrottsinvesteringar. En annan finansieringslösning än inom idrottsnämndens ram bör därför prövas vidare.

Kommunstyrelsen delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Inriktningen för projektet godkänns.
2. Exploateringsnämnden medges rätt att fortsätta med utredning av förutsättningarna till en investeringsutgift om 20,0 mnkr.
3. Fastighetsnämnden medges rätt att påbörja planering av en ny idrottsplats inom Stadshagen 1:1 till en investeringsutgift om 12,0 mnkr.
4. Fastighetsnämnden medges rätt att påbörja planering av en ny fotbollsplan inom Fredhäll 1:1 till en investeringsutgift om 5,0 mnkr.
5. Utgifterna för 2014 ska rymmas inom nämndernas investeringsbudget. Utgifterna för kommande år får behandlas i budget för 2015.

Kommunstyrelsen beslutar för egen del, under förutsättning att kommunfullmäktige beslutar enligt ovan, följande.

1. Inriktningsförslaget med en bedömd hyreshöjning för idrottsnämnden om cirka 10,3 mnkr/år godkänns.
2. Nämnderna uppmanas att beakta kravet på att dela upp investeringsutgiften avseende ersättnings- och nyinvestering enligt stadsledningskontorets tjänsteutlåtande.

Stockholm den 3 december 2014

På kommunstyrelsens vägnar:
KARIN WANNGÅRD

Särskilt uttalande gjordes av Joakim Larsson, Cecilia Brinck, Dennis Wedin, Johanna Sjö och Markus Nordström (alla M) med hänvisning till det särskilda uttalandet av (M) i borgarrådsberedningen.

Ersättaryttrande gjordes av Per Ankersjö (C) enligt följande.

Om jag hade haft förslags- och rösträtt i kommunstyrelsen hade jag yrkat på:

1. Att godkänna markanvisningen för bostäder inom Stadshagen
2. Att den planerade 11-mannaplanen i Fredhällsparken utgår och att 11-mannaplanen på Stadshagens IP istället i första hand kompenseras med konstgräs på Kristinebergs IP.
3. Att uppdra idrottsnämnden och stadsbyggnadsnämnden att hitta en alternativ lokalisering för 11-mannaplanen i närområdet som inte innebär att viktig parkmark tas i anspråk.
4. Att därutöver anföra följande.

Det här är ett komplicerat ärende där föresatsen är att kunna bygga många attraktiva hyresrätter i Stadshagen, värna den mycket uppskattade Fredhällsparken och säkra goda förutsättningar för idrott på Kungsholmen.

Det nuvarande förslaget klarar dock enbart av att lösa två av dessa tre frågor i och med att en betydande del av Fredhällsparkens yta kommer att upptas av en stängd 11-mannafotbollsplan, med kringutrustning i form av såväl bilväg och parkeringsplatser som förråd och omklädningsrum.

Platsen utgör en del av ett parkstråk som är mycket uppskattat och välutnyttjat av kungsholmsborna. Området fyller också en viktig funktion som ekologisk spridningsväg. Den barriäreffekt som fotbollsplanen skulle medföra skulle vara mycket negativt för platsen.

Centerpartiet är Stockholms parkparti och avvisar därför kraftfullt placeringen av 11-mannaplanen med tillhörande anläggningar i Fredhällsparken. Vi har under processen konstruktivt och kontinuerligt försökt hitta alternativ lösningar som innebär att fotbollens förutsättningar på Kungsholmen kan tryggas samtidigt som Fredhällsparken kan värnas från bebyggelse. Vi har bland annat föreslagit en alternativ lokalisering på tomten Krillans Krog ett stenkast från Fredhällsparken, som Länsstyrelsen förklarat olämplig att bygga bostäder på, och att Kristinebergs IP ska få konstgräs och därmed kunna öka kapaciteten. Vi har tyvärr inte fått något gehör för någon av lösningarna.

Vi noterar dock att föredragande borgarrådet i sina synpunkter skriver att Kristinebergs IP ska få konstgräs. Det är givetvis någonting vi välkomnar, även om vi inte har sett något beslut i frågan än.

Ersättningsutbetalning gjordes av Erik Slottnér (KD) med hänvisning till det särskilda uttalandet av (M) i borgarrådsberedningen.

Remissammanställning

Ärendet

För området Stadshagen mellan Mariedalsgatan/Mariebergsgatan och Hornsbergs strand/S:t Göransgatan planeras ett antal projekt där några är markanvisade sedan tidigare.

Sedan tidigare finns markanvisningsavtal tecknade med AB Stockholmshem, Svenska Hem i Bromma AB, AB Primula, AB Borätt.

Ny markanvisning föreslås till Einar Mattsson Projekt AB för byggande av hyresrätter, ca 50 stycken. Marken avses upplåtas med tomträtt till bolaget.

För närvarande planeras för ca 800 lägenheter i Stadshagen, detta förutsätter bl a att Stadshagens IP disponeras om till en 11-manna och en 7-manna konstgräsfotbollsplan och att S:t Göransgatan flyttas närmare S:t Görans sjukhus.

Planbeställning görs till stadsbyggnadskontoret för en ny 11-mannaplan i östra delen av Fredhällsparken med tillhörande nödvändiga funktioner. Kontoret kommer tillsammans med idrottsförvaltningen och fastighetskontoret fortsätta att studera utformningen av fotbollsplanen i Fredhällsparken. Exploateringskontorets innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen. Inriktningsbeslut tas för gjorda och kommande markanvisningar i Stadshagen.

Exploateringskontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden. Denna bedömning bygger bland annat på byggrätter för ca 800 bostäder, vilka till ca 50 % upplåtes med bostadsrätt.

Investeringsanalysen enligt nuvärdesmetoden för projektet som helhet redovisar positivt nettonuvärde om 485 mnkr. De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till ca 382 mnkr och försäljningsinkomsterna beräknas till ca 640 mnkr. Reavinsten beräknas uppgå till ca 848 mnkr. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 330 %.

Försäljningsinkomster beräknas till ca 840 mnkr. För kommande markanvisningar har prisnivån uppskattats och de kommer att tas upp i expertrådet i samband med att markanvisningarna görs. (Exploateringskontorets expertråd för fastighetsfrågor. Rådet består av ledande tjänstemän från exploateringskontorets avdelning för strategi och värdering, fastighetskontoret, Stockholms stadshus AB samt från stadsledningskontorets förnyelseavdelning, finansavdelning och dess juridiska avdelning. Expertrådet

företräder den samlade kunskapen om fastighetsfinansiering och fastighetsmarknad i stockholmsregionen.)

Exploateringsnämndens totala investeringsutgift bedöms till 201 mnkr. Fastighetsnämnden totala investeringsutgift för nya Stadshagens IP bedöms till 105 mnkr och för ny fotbollsplan i Fredhällsparken bedöms den till 25 mnkr. Idrottsnämnden får en preliminärt bedömd hyresnivå (motsvarande kallhyra) för Stadshagens IP på ca 7,9 mnkr från år 2020 och för fotbollsplan i Fredhällsparken på ca 2,4 mnkr från år 2018.

Exploateringskontoret avser nu att låta hela området bli ett projekt. Då projektet bedöms medföra en utgift över 300 mnkr har avstämning skett med stadsledningskontoret den 14 november 2013.

Exploateringsnämnden

Exploateringsnämnden beslutade vid sitt sammanträde den 12 december 2013 följande.

1. Exploateringsnämnden i huvudsak godkänner kontorets förslag till beslut.
2. Exploateringsnämnden uppdrar åt exploateringskontoret att inför kommande genomförandebeslut tydliggöra tidsplanen så att det framgår att fotbollsplanen i Fredhällsparken ska vara iordningsställd innan dess att byggnation påbörjas på Stadshagens IP.
3. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom fastigheten Stadshagen 1:1 till Einar Mattsson Projekt AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i tjänsteutlåtandet.
4. Exploateringsnämnden godkänner för sin del projektet och ger kontoret i uppdrag att fortsätta med utredning av förutsättningarna upp till 20 mnkr samt föreslår kommunfullmäktige att godkänna inriktningen. Exploateringsnämnden beslutar att del av Fredhäll 1:1 används till idrott, en 11-manna fotbollsplan och begär att stadsbyggnadsnämnden gör en planändring från parkmark till idrottsmark.
5. Exploateringsnämnden begär att stadsbyggnadsnämnden upprättar detaljplan för bostäder inom Stadshagen 1:1 (längs Hornsbergs strand).

samt att därutöver anföras:

Det är glädjande att staden äntligen hittat en helhetslösning för den

aktuella platsen. Förslaget innebär en permanent lösning för tennisen på Kungsholmen, att Kristinebergs strandpark kan färdigställas och att ett stort antal nya bostäder i centrala Stockholm kan kombineras med en bra lösning för den fotbollsplan som behöver tas i anspråk i Stadshagen. Det är dock viktigt att i det fortsatta arbetet förtydliga tidsplaneringen för projektet. Den nya fotbollsplanen i Fredhällsparken ska vara iordningsställd innan dess att Stadshagens IP börjar bebyggas. Detta är viktigt för att skapa rimliga förutsättningar för fotbollen och idrotten att kunna verka på Kungsholmen även under byggtiden av Stadshagens IP.

Reservation anfördes av Åke Askensten (MP), bilaga 1.

Reservation anfördes av Clara Lindblom (V), bilaga 1.

Särskilt uttalande gjordes av Maria Östberg Svanelind (S), bilaga 1.

Särskilt uttalande gjordes av Åke Askensten (MP), bilaga 1.

Exploateringskontorets, fastighetskontorets och idrottsförvaltningens gemensamma tjänsteutlåtande daterat den 20 november 2013 har i huvudsak följande lydelse.

Bakgrund

Planeringen för och utbyggnaden av stadsutvecklingsområdet Västra Kungsholmen pågår i huvudsak enligt det program som godkändes av stadsbyggnadsnämnden 2002. Programmet ger möjlighet att under en 20-årsperiod bygga en ny stadsdel med ca 5 300 nya bostäder och ca 300 000 kvm kommersiella lokaler. Mer än hälften av bostäderna är färdigbyggda och inflyttade.

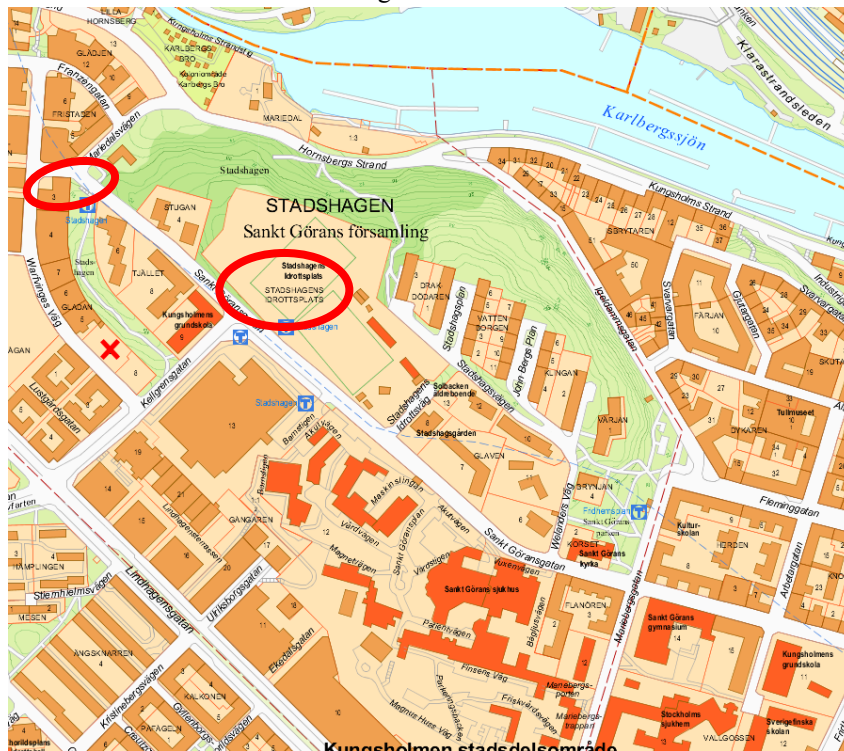
Enligt programmet för Nordvästra Kungsholmen så visades möjliga exploateringar på Stadshagens IP, längs S:t Göransgatan och vid Igeldammsgatan/Fleminggatan, ca 600 lägenheter,

För området Stadshagen mellan Mariedalsgatan/Mariebergsgatan och Hornsbergs strand/S:t Göransgatan planeras nu ett antal projekt där några är markanvisade sedan tidigare.

För närvarande planeras ca 800 lägenheter inom området. Det förutsätter bland annat att Stadshagens IP byggs om och får en 11-manna och en 7-manna konstgräsplan och att S:t Göransgatan flyttas söderut närmre S:t Görans sjukhus. Diskussion har pågått med landstinget genom Locum en längre tid. Genom flytten av gatan kan både staden och landstinget skapa nya byggrätter inom kv Glaven. Exploateringskontoret

kommer under våren 2014 återkomma till nämnden med ett intentionsavtal mellan staden och landstinget avseende exploatering mm.

Utbildningsförvaltningen önskar en skola för ca 500 barn i området. Möjligt läge är invid de nya fotbollsplanerna på Stadshagens IP. Skolan bör vara klar i samband med att de nya bostäderna invid idrottsplatsen är klar. Utbildningsförvaltningen återkommer under 2014 med inriktningsbeslut för en skola.



Stadshagen – gjorda markanvisningar

Befintlig markanvändning

Området består av Stadshagens idrottsplats, med en 7-manna och två 11-manna fotbollsplaner, volleybollplan, löparbana och en längdhoppbana samt tillhörande byggnader för omklädning, förråd mm. På idrottsplatsen finns även en gammal OS-paviljong som planeras att flyttas från området. Vid Mariedalsgatan finns en tillfällig förskola. Inom området finns ett stort naturområde med en bergsbrant mot Igeldammsgatan/Hornsbergs strand samt en park i korsningen Mariedalsgatan/Hornsbergs strand.

För området gäller ett antal detaljplaner med användning bostäder, park och idrott. Landstingets fastigheter har planbestämmelse ”Allmänt ändamål”

På Kungsholmen dominerar andelen små lägenheter (1-3), de utgör ca 87 % av beståndet. Beträffande ägarfördelning är

ca 70 % bostadsrättsföreningar, 3 % allmännyttan och 27 % övriga hyresrätter.

Drygt 30 byggherrar har ansökt om och å-jourhållit sina ansökningar om markanvisning inom Stadshagenområdet.

385 st lägenheter är anvisade sedan tidigare och det återstår ca 365 som kommer anvisas under 2014 och 2015.

Tidigare beslut

Exploateringsnämnden beslutade 2008-02-14 att Stockholm Tennis skulle flytta från Kristinebergs strandpark till Stadshagens idrottsplats. Idrottsnämnden beslutade i samma ärende 2008-03-11. I detta ärende föreslogs att tennishallen skulle placeras vid idrottsplatsens nordvästra område och under den befintliga 7-manna grusfotbollsplanen och volleybollplanen.

Exploateringsnämnden beslutade 2008-05-19 att ge AB Borätt en markanvisning för bostäder, ca 80 bostadsrätter, som ligger längs S:t Göransgatan och delvis på Stadshagens idrottsplats.

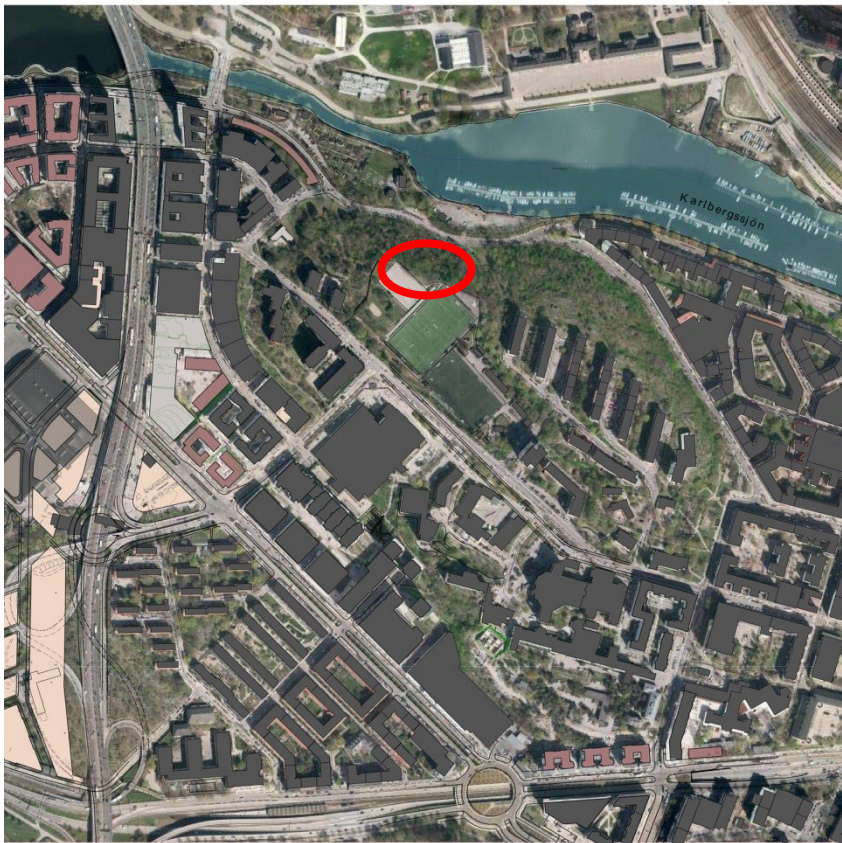
Exploateringsnämnden beslutade 2012-05 att ge AB Primula en markanvisning för bostäder, ca 40 hyresrätter samt en förskola om 4 avdelningar invid S:t Göransgatan/Mariedalsgatan.

Exploateringsnämnden beslutade 2012-12 att ge Svenska Hem i Bromma AB markanvisning för bostäder, ca 30 bostadsrätter, ovanpå T-banenedgången vid S:t Göransgatan/Mariedalsgatan.

Exploateringsnämnden beslutade 2012-08-23 att ge AB Stockholmshem en markanvisning för bostäder, 175-225 hyresrätter, och en underjordisk tennishall på Stadshagens idrottsplats samt en förskola om 4 avdelningar.

Stadsbyggnadsnämnden har inte haft ärendet för beslut avseende planläggning.

Markanvisning



Stadshagen- aktuell markanvisning

Exploateringskontoret föreslår en ny markanvisning söder om Hornsbergs strand i branten nedanför Stadshagens idrottsplats. Området är parkmark i detaljplan.

I området finns idag en infart till Fortums kylvattenlager och en infart till SL:s arbetstunnel för tunnelbanan. Området är en norrvänd skogsklädd brant. Hornsberg strand är en smal gata med låg standard.

I detta ärende förlås en markanvisning till Einar Mattsson Projekt AB med ca 50 lägenheter upplåtna med hyresrätt. Avsikten är att överenskommelsen om exploatering senare kommer skrivas mellan staden och bolagets helägda dotterbolag Fastighet AB Stadshagsvägen, org.nr 556946-8647.

Kontoret återkommer under våren 2014 med markanvisning till fler byggherrar i området söder om Hornsbergs strand. Byggherrarna ska ta fram ett gemensamt program över möjlig bebyggelse. Inom området ska en förskola med 4-6 avdelningar inrymmas.

Einar Mattsson har under de senaste två åren fått två markanvisningar om totalt 100 lägenheter (HR).

Bolaget har länge visat intresse för en markanvisning i Stadshagen och har förutsättningar att utveckla bra bostadsprojekt.

Exploateringsens innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen. Markanvisning sker enligt de principer som exploateringsnämnden angivit i sitt beslut om stadens

markanvisningspolicy. Markanvisningen gäller under två år från nämndens beslut.

Marken kommer upplåtas med tomträtt till Einar Mattsson.

Kontoret tecknar markanvisningsavtal med byggherren enligt detta utlåtande.

Markanvisningsavtalet innehåller följande förutom sedvanliga villkor:

- Förskola med 4-6 avdelningar
- Parkering ska ordnas i garage med ett p-tal på 0,7.
- Fastigheten ska upplåtas med tomträtt.

Förutom markanvisningar intill Hornsbergs strand kommer det bli aktuellt med ytterligare markanvisningar inom projektet. Dels i anslutning till Stadshagens idrottsplats, längs Igeldammsgatan och inom kv Glaven.

Idrott

Förändringen av Stadshagens IP beskrivs i ärendet till exploateringsnämnden 2012-08-23, där markanvisningen till Stockholmshem innebär att idrottsplatsen ska minskas till en 7 och en 11-manna konstgräsplan med tillhörande funktioner.

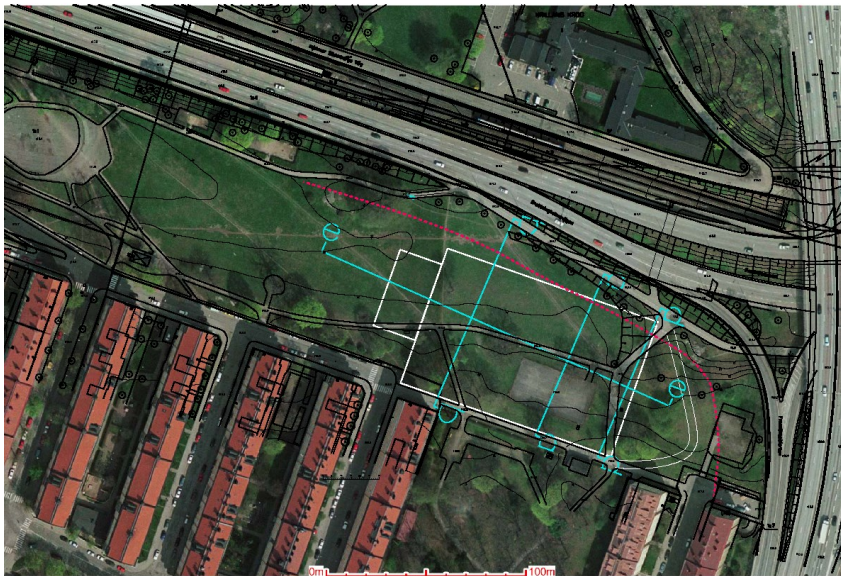
Nämnden beslutade enligt exploateringskontorets förslag och lämnade ett särskilt uttalande:

”Att ett första steg mot en lösning, för både Kristinebergsparkens färdigställande och för tennissporten i Stockholm, nu äntligen kan tas är viktigt och välkommet. Genomförandetiden för Kristinebergsparken börjar lida mot sitt slut och måste inom kort hanteras.

Exploateringskontoret har presenterat ett genomarbetat förslag utifrån AB Stockholmshems markanvisningsansökan och projektet kombinerar bostäder med tennishall i en kollektivtrafikhöjande miljö.

För att fotbollen på Kungsholmen inte ska behöva få en försämring i sin verksamhet är det dock angeläget att den fotbollsplan som tas i anspråk på Stadshagens IP ersätts av en 11-mannaplan på annan plats på Kungsholmen. Att det inte redan nu går att meddela exakt placering har vi full förståelse för, men det är viktigt att den nya bollplanen är klar att använda i god tid innan planen på Stadshagens IP försvinner. Nämnden vill att ärendet följs noga och att eventuella justeringar tidigt redovisas.”

Kontoret har, med hjälp av konsult, utrett möjlig placering av en 11-manna konstgräsplan på Kungsholmen och kommit fram till att Fredhällsparken sammantaget är den plats som lämpar sig bäst. Föreslaget läge framgår av karta nedan.



Föreslaget läge för ny 11-manna konstgräsfotbollsplan

Området är idag planlagt som parkmark och planändring till idrottsmark måste göras. Planbeställning görs till stadsbyggnadskontoret för en ny 11-mannaplan i östra delen av Fredhällsparken med tillhörande nödvändiga funktioner. Kontoret kommer tillsammans med idrottsförvaltningen och fastighetskontoret fortsätta att studera utformningen av fotbollsplanen i Fredhällsparken.

Den berörda delen av Fredhällsparken utgör del av ett ca 2,5 km långt sammanhållet parkstråk, mellan Riddarfjärden och Ulvsundasjön.

Området som föreslås till fotbollsplan utgörs av gräsytor, en tennisplan samt gångvägar. På platsen finns idag några storvuxna ädellövträd, däribland flera stora ekar. Området utgör en del av det ekologiska spridningssambandet mellan den norra och södra delen av Västra Kungsholmens kärnområde för ek. Parken är svagt välvd och en fotbollsplan kommer innebära att stödmurar måste byggas.

Förändringen av parken ska studeras noga och om det krävs kompensationsåtgärder i parken kommer det att utredas.

Planbeställning

I samband med tidigare markanvisningar har planbeställning gjorts till stadsbyggnadskontoret.

Exploateringen längs Hornsbergs strand till Fastighet AB Stadshagsvägen (Einar Mattson) kräver ny detaljplan för bostadsanvändning. Närmare innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

Föreslagen idrottsmark i Fredhällsparken kräver ny detaljplan för idrottsändamål. Exploateringens innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen. Anläggande av en 11-manna och 7-manna konstgräsfotbollsplan på Stadshagens IP

och en 11-manna konstgräsfotbollsplan inom Fredhäll 1:1

Idrottsförvaltningen

Nuläge Stadshagens IP

Stadshagens idrottsplats anlades i början av 1930-talet och innehåller för närvarande två 11-manna konstgräsfotbollsplaner, en 7 manna grusfotbollsplan, personal-, omklädnings-, serverings-, och förrådsbyggnader samt förrådsgård. Därutöver finns skolidrottsytor för löpning, längdhopp och volleyboll. En av konstgräsfotbollsplanerna är försedd med planvärme och läktare.

Under vintertid spelas allsvenska träningsmatcher i fotboll på den uppvärmda konstgräsfotbollsplanen. Idrottsplatsen har en mycket hög nyttjandegrad och används av skolor under dagtid och föreningslivet under kvällar och helger. Idrottsplatsen har ett stort upptagningsområde förutom Kungsholmsföreningar nyttjas idrottsplatsen även av föreningar på Norrmalm.

Två av byggnaderna, serveringsbyggnaden och ett förråd, är enligt stadsmuseets kulturhistoriska klassificering grönmärkade. Förrådet är en av två kvarvarande paviljonger som användes under de olympiska spelen i Stockholm 1912. Grönmarkeringen innebär att byggnaderna är särskilt värdefulla från historisk, kulturhistorisk, miljömässig och konstnärlig synpunkt.

Nya Stadshagens IP

Den kvarvarande ytan av Stadshagens IP föreslås innehålla en regelrätt 11-manna konstgräsfotbollsplan och en regelrätt 7-manna konstgräsfotbollsplan. 11-manna konstgräsfotbollsplanen ska vara uppvärmd. I anslutning till fotbollsplanerna ska ett garage inklusive verkstad och drift- och klubb-förråd uppföras. I ett undre plan under fotbollsplanerna iordningställs utrymmen för personal, omklädningsrum för aktiva och funktionärer och klubb- och lagrum.

I samband med projekteringen ska det undersökas om ytor för skolidrott kan iordningställas.

Fredhällsparken

Exploateringskontoret har under vintern 2013 låtit en utomstående konsult genomföra en lokaliseringstudie om placering av en regelrätt 11-manna konstgräsfotbollsplan i Fredhällsparken.

Idrottsförvaltningen har inget att erinra mot föreslagen placering av en 11-manna konstgräsfotbollsplan i Fredhällsparken. En transportväg för skötsel-fordon måste finnas fram till bollplanen. En mindre byggnad innehållande toalett och drift-förråd måste uppföras i anslutning till bollplanen.

Idrottsförvaltningen förutsätter att den nya 11-manna konstgräsfotbollsplanen i Fredhällsparken står färdig innan exploateringen av Stadshagens IP påbörjas.

Idrottsförvaltningen konstaterar att trots den planerade utbyggnaden av bostäder med cirka 5 300 stycken i nordvästra Kungsholmen tillkommer inte någon ny bollplan på Kungsholmen. Den ökade bostadsbebyggelsen innebär att befintliga bollplaner med ersättningsbollplanen i Fredhällsparken inte räcker för att klara framtida behov från

föreningar, skolor och allmänhet. Idrottsförvaltningen bedömer att ytterligare en ny 7-manna konstgräs fotbollsplan behövs i området.

Ekonomiska konsekvenser för staden

Kontoret redovisar här de ekonomiska förutsättningarna för projektet enligt nuvärdesmetoden och vilka budgetkonsekvenser projektet medför.

Resultat av investeringsanalys enligt nuvärdesmetoden

Investeringsanalysen enligt nuvärdesmetoden tar hänsyn till kommande investeringar fr.o.m. beslutstillfället i löpande priser och beaktar de ekonomiska konsekvenserna för både investeringar, driftkostnader och intäkter.

Investeringsanalysen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar i detta tidiga skede ett positivt nettonuvärde om ca 485 mnkr motsvarande 614 000 kr/ekvivalent lägenhet¹. Ekvivalent lägenhet motsvarar den sammanlagda tillkommande ytan (BTA) för bostäder, kommersiella lokaler etc. dividerat med 100 (en lägenhet motsvarar 100 kvm BTA). Se bilaga 1.

Marken kommer delvis att upplåtas med tomträtt och delvis att säljas. Då detaljplaneprocessen ännu inte är påbörjad finns i detta skede ingen exakt omfattning av framtida yta för kvartersmark, uppskattningsvis kommer emellertid exploateringsgraden att uppgå till 1,58 %.

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till ca 382 mnkr, varav 1,7 mnkr är utgifter före år 2013, dvs redan nedlagda utgifter. Utgifterna avser främst ny- och ombyggnad av gator och park inkl ledningsflyttar samt anläggande av nya Stadshagens idrottsplats och ny fotbollsplan i Fredhällsparken. Kostnader för ny skola ingår ej

Inkomsterna beräknas till cirka 850 mnkr och utgörs av försäljningsinkomster. Reavinsten beräknas uppgå till ca 848 mnkr.

Byggherrarna står för plankostnader och övriga kostnader som hör till byggnationen av husen, bortsett från anslutning till vatten och avlopp för de fastigheter vilka upplåts med tomträtt. För dessa ansvarar Staden för anläggningsavgiften.

Drift- och underhållskostnaderna kommer att öka på grund av att nya gator byggs i området.

Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 386 000 kr i fast prisnivå. Jämförelse kan göras med Krillans krog, 350 000 kr, och Kristinebergshöjden, 745 000 kr. Detta nyckeltal visar projektets nettoutgifter inklusive redan nedlagda utgifter. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 330 %.

All ekonomisk risk avseende Byggherrarnas del av projekteringen står de själva för. Staden har risk för förgävesprojektering.

Utredningsbeslut

Exploateringskontoret har på delegation tagit ett utredningsbeslut för Stadshagen (enbart idrottsplatsen) om 8 mnkr. Projektet kommer nu även omfatta markanvisningarna vid S:t Göransgatan/Mariedalsgatan (tidigare projektet Stugan) och

S:t Göransgatan samt nya markanvisningar i området.

Kontoret bedömer att det behövs ytterligare 12 mnkr fram till dess att genomförandebeslut kan redovisas till exploaterings-nämnden.

Planeringsutgifter för fastighetsnämnden se nedan.

Ekonomi fastighetsnämnden

Noggrannheten i bedömda utgifter och intäkter är i detta tidiga kalkylskede +/- 25% i enlighet med stadens kalkylnoggrannhet för inriktningsbeslut. Det finns en stor osäkerhet kring grundläggningsskostnaderna då inga utredningar är utförda inför inriktningsbeslutet. Kalkylerna förutsätter normala grundläggningsskostnader.

Fastighetsnämndens resultat blir opåverkat då investeringens samtliga kostnader belastar Idrottsnämnden enligt stadens investeringskalkyl för självkostnad. Vilken ska tillämpas i denna investering.

Idrottsplatsen inom Stadshagen 1:1 på Kungsholmen

Fastighetsnämndens totala investeringsutgift för ny idrottsplats inom Stadshagen 1:1 på Kungsholmen bedöms till 105 mnkr. Inför utredningsbeslut bedöms planeringsutgifterna omfatta investeringsutgifter om ca 12 mnkr fram till genomförandebeslut som planeras under 2017. Fördelning per år se tabell under avsnitt Budgetkonsekvenser.

Fotbollsplanen inom Fredhäll 1:1 på Kungsholmen

Fastighetsnämndens totala investeringsutgift för ny fotbollsplan inom Fredhäll 1:1 på Kungsholmen bedöms till 25 mnkr. Inför utredningsbeslut bedöms planeringsutgifterna omfatta investeringsutgifter om 5 Mnkr fram till genomförandebeslut som planeras under 2016. Fördelning per år se tabell under avsnitt

Budgetkonsekvenser.

Investeringsbudget och försäljningsinkomster

Investeringsutgifterna för projektet beräknas som helhet till ca 382 mnkr och försäljningsinkomsterna till cirka 850 mnkr i löpande prisnivå. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

Budgetkonsekvenser	Ack						
Investering	t.o.m.						
Mnkr	2012	2013	2014	2015	2016	Senare	Totalt
							Uppräknat
Exploateringsnämnden	-1,7	-1,1	-0,7	-6,2	-40,6	-201,3	251,6
Fastighetsnämnden			-3,2	-3,2	-5,5	-118,2	130,1
Nettoutgift (-) /-inkomst	-1,7	-1,1	-3,9	-9,4	-46,1	-319,5	381,7
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	0,0	0,0	0		850
ExplN							

Stadens utgifter/inkomster för exploatering bedöms kunna finansieras via exploateringsnämndens och fastighetsnämndens investeringsbudget för år 2014. Behov av medel för åren därefter får beaktas i exploateringsnämndens, idrottsnämndens och fastighetsnämndens kommande budgetarbete.

Driftbudget

Projektet bedöms påverka stadens, exploateringsnämndens, idrottsnämndens och fastighetsnämndens resultat enligt följande.

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden beräknas efter genomförandet uppgå till ca 0,7 mnkr. Kapitalkostnaderna för exploateringsnämnden beräknas uppgå till cirka 13 mnkr det första året och minskar därefter något genom avskrivningar. Intäkterna för tomträttsavgälder beräknas till cirka 8 mnkr per år. Reavinsten beräknas uppgå till ca 848 mnkr.

Preliminärt bedömd hyresnivå (motsvarande kallhyra) för Idrottsnämnden bedöms till ca 7,9 mnkr från år 2020 för nya Stadshagens idrottsplats och till 2,4 mnkr från år 2018 för fotbollsplan i Fredhällsparken.

Idrottsförvaltningens egna driftkostnader beräknas öka främst genom ökade transporter till och från den nya konstgräsfotbollsplanen i Fredhällsparken med cirka 0,34 mnkr per år. Ökade kostnader för skötsel och inre underhåll som åvilar hyresgästen beräknas uppgå till 0,3 mnkr per år

Ekonomiska osäkerheter

Det finns en rad faktorer som kan påverka utformningen och exploateringsgraden (se Osäkerheter). Det är mycket svårt att i detta tidiga skede förutse stadens utgifter i projektet.

Detaljplaneprocessen kommer att tydliggöra vilka utgifter och inkomster området genererar.

Osäkerhetsfaktorer för kalkylen är bland annat tidsfaktorn samt antalet bostäder på inkomstsidan. På utgiftssidan är flytten av S:t Göransgatan och förändring av tunnelbaneanläggningar en osäkerhetsfaktor.

Kalkylen utgår från att antalet bostäder är ca 800.

Nya Stadshagens IP och bollplanen i Fredhällsparken är ännu inte projekterade och kostnaderna bara uppskattade. Osäkerhet finns därför om utgifternas storlek för en ny idrottsplats och en ny bollplan.

Tidplanen för projektet riskerar att försenas då risken för överklagande av detaljplaner är stor inom området.

Slutsats ekonomi

Ekonomi för projektet visar på ett positivt nuvärde. Kalkylen är i detta skede mycket osäker i vissa delar då det i detaljplanearbetet måste utredas närmare vilka utgifter och inkomster som uppstår. Risken för ändringar i kalkylen är relativt stor, framförallt gällande vissa poster så som antal bostäder, byggande av ny idrottsplats, ny konstgräs fotbollsplan i Fredhällsparken och flytt av S:t Göransgatan.

Projektet ingår i stadsutvecklingsområdet Västra Kungsholmen. Stadens ambition är att hålla en balanserad ekonomi för stadsutvecklingsområdet som helhet. Projektet innebär ett välkommet tillskott i stadsutvecklingsområdets budget och bidrar ekonomiskt till övriga projekt i programområdet.

De totala utgifterna för exploateringsnämndens investeringar inom Västra Kungsholmen (exkl Marieberg) beräknas att uppgå till 3,0 mdkr. Utöver detta tillkommer medfinansiering av trafikplats Kristineberg om ca 350 mnkr samt fastighetsnämndens investering om ca 160 mnkr i en ny idrottshall på Kristinebergshöjden. Totalt uppgår de totala utgifterna därmed till 3,6 mdkr. Inkomsterna, främst genererade av fastighetsförsäljningar, beräknas att uppgå till 3,4 mdkr. Utöver detta tillkommer ca 1 mdkr i ökat markvärde för den mark som upplåts med tomträtt, vilket innebär ökade årliga tomträttsintäkter för staden. Hur projektet uppfyller stadens mål

Bostadsbebyggelse

Exploateringskontoret har bedömt projektet utifrån Vision 2030, översiktsplanen och mål i stadens budget.

- Stadshagen bidrar till målet om 140.000 färdigställda bostäder till 2030.
- Bostadsrätter och hyresrätter blandas inom området.
- Säkrare gång och cykelpassager utformas längs med S:t Göransgatan och Hornsbergs strand.
- Stadens delar kopplas samman genom ny bebyggelse mellan Kungsholms strand och Mariedalsgatan, i enlighet med översiktsplanen.

- Ny exploatering i området främjar en levande stadsmiljö i hela staden
- Bostäder vid Stadshagens tunnelbanestation innebär att Staden bygger i goda kollektivtrafiklägen.

Miljö

Vid genomförandebeslut beskrivs resultatet av de utredningar och konsekvensanalyser som gjorts under planprocessen.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Åtgärder för att kompensera ianspråktagen grönyta kommer att utredas under planprocessen. Stadshagsklippan kommer upprustas som gångstråk. Förändringen i Fredhällsparken ska studeras noga i samband med planprocessen.

Tidig miljöbedömning har gjorts.

Energihushållning

Bolagen har förbundit sig att vid projektering och byggande inom fastigheten uppfylla Stadens energikrav, enligt Stadens Markanvisningspolicy.

Tillgänglighet

Stadshagsområdet är kuperat och tillgänglighetsfrågorna behöver studeras under detaljplanprocessen.

Påverkan på barn

Västra Kungsholmen planeras att bli en stadsdel med tät innerstadsstruktur. Som kompensation för den täta strukturen med de relativt små bostadsgårdarna som byggt, kommer parker att anläggas och upprustas. Närheten till Stadshagsklippans naturområde och närliggande park ger goda möjligheter för barns utevistelse.

Närheten till idrott för barn och ungdomar i innerstaden ökar i o m att fotbollsplanen i Fredhällsparken ligger nära både Thorlidsplans och Kristinebergs tunnelbanestationer.

Konstnärlig utsmyckning

I detta ärende redovisas medel och konstnärlig gestaltning i genomförandebeslutet.

Genomförandefrågor

Projektet följer projektstyrningsmetoden, SSIP, och en kommunikationsplan för ärendet kommer upprättas. En planeringsorganisation finns där exploaterings- och fastighetskontoret, idrotts- och utbildningsförvaltningen ingår.

Tidplan och kommande beslut

Projektet har en preliminär och en översiktlig tidplan. Stadsbyggnadskontoret bedömer att arbetet med detaljplanerna kommer pågå i ca 24 månader. Mot bakgrund av detta planeras byggstart till år 2017 för idrott (Fredhällsparken). För bostäder

planeras byggstart 2016 och första inflyttning bedöms till 2018. Nya Stadshagens IP planeras vara klar 2020. Hela projektet är tänkt att vara slutfört till 2022.

För exploateringsnämnden planeras under 2014 nya beslutstillfällen för ytterligare markanvisningar och redovisning av intentionsavtal med landstinget genom Locum. Genomförandebeslut i exploateringsnämnden planeras, preliminärt kvartal 4 2014.

Fastighetskontoret planerar att återkomma med förslag till ett gemensamt genomförandebeslut till fastighetsnämnden och idrottsnämnden innehållandes bland annat färdiga förslag till idrotts- och fotbolls anläggningar, utgifts- och intäktsbedömningar till en noggrannhet om +/-10%, definitiv hyreskostnad till Idrottsnämnden samt förslag till genomförande. Förslag till genomförandebeslut för idrottsplatsen inom Stadshagen 1:1 planeras till 2017 och för fotbollsplanen inom Fredhäll 1:1 planeras till 2016.

Risker och osäkerheter

Precis som för ekonomin finns osäkerheter och risker när det gäller genomförandet.

- En utdragen planprocess och ev överklagande av detaljplanen påverkar tidplanen för genomförandet.
- Det är svårt att bedöma tid för genomförandet med tanke på att gator, tunnelbana och idrotten ska fungera under utbyggnadstiden.
- Flytten av S:t Göransgatan är tekniskt komplicerat.
- Många entreprenader kommer pågå samtidigt.
- Flera osäkerhetsfaktorer finns i projektet för Stadshagens IP och

Fredhällsparken. Osäkra mark- och grundförhållanden. Tekniska lösningar på Stadshagens IP i samband med genomförandet av den underjordiska tennishallen som kommer att gränsa till tunnelbanan.

Idrottsförvaltningen bedömer att när exploateringen av Stadshagens IP genomförs måste hela idrottsplatsen stängas under hela byggtiden. Detta kommer att innebära stora problem för de föreningar som idag nyttjar Stadshagens IP att kunna bedriva sin verksamhet och då speciellt yngre barn som inte har någon bollplan inom sitt närområde. En risk kan uppstå att idrottsförvaltningen inte kan erbjuda den träningstid på andra bollplaner som föreningarna har rätt till.

Information till andra förvaltningar

Kontoren har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret och stadsdelsförvaltningen.

Stadsdelsförvaltningen önskar ytterligare en förskola med 6 avdelningar inom Stadshagen samt en gruppbostad innehållande 6 lgh samt två enheter för speciallägenheter med 9 lägenheter i vardera.

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

Då projektet bedöms medföra en utgift över 300 mnkr har avstämning och samråd skett med stadsledningskontoret 2013-11-12.

Fastighetsnämnden

Fastighetsnämnden beslutade vid sitt sammanträde den 10 december 2013 följande.

1. Fastighetsnämnden godkänner för sin del att planering påbörjas av ny idrottsplats inom Stadshagen 1:1 på Kungsholmen, till en planeringsutgift om 12 mnkr, fram till ett genomförandebeslut, samt föreslår att kommunfullmäktige godkänner inriktningen.
2. Fastighetsnämnden godkänner för sin del att planering påbörjas av ny fotbollsplan inom Fredhäll 1:1 på Kungsholmen, till en utredningsutgift om 5 mnkr, fram till ett genomförandebeslut, samt föreslår att kommunfullmäktige godkänner inriktningen.

Reservation anfördes av Bengt Sandberg m.fl. (S) och Sebastian Wiklund (V) , *bilaga 1*.

Reservation anfördes av Jakop Dalunde (MP), *bilaga 1*.

Exploateringskontorets, fastighetskontorets och idrottskontorets gemensamma tjänsteutlåtande daterat den 20 november 2013 har i huvudsak följande lydelse.

Se ovan.

Idrottsnämnden

Idrottsnämnden beslutade vid sitt sammanträde den 17 december 2013 följande.

1. Nämnden godkänner i huvudsak förvaltningens förslag till beslut
2. Idrottsförvaltningen får i uppdrag att inför kommande genomförandebeslut tydliggöra tidsplanen så att det framgår att fotbollsplanen i Fredhällsparken ska vara iordningsställd innan dess att byggnation påbörjas på Stadshagens IP.

3. Nämnden anför därutöver följande:
4. Det är glädjande att staden äntligen hittat en helhetslösning för den aktuella platsen. Förslaget innebär en permanent lösning för tennisen, ett stort antal nya bostäder i centrala Stockholm och en bra lösning för den fotbollsplan som behöver tas i anspråk i Stadshagen.
5. Det är dock viktigt att i det fortsatta arbetet förtydliga tidsplaneringen för projektet. Den nya fotbollsplanen i Fredhällsparken ska vara iordningsställd innan dess att Stadshagens IP börjar bebyggas. Detta är viktigt för att skapa rimliga förutsättningar för fotbollen och idrotten att kunna verka på Kungsholmen även under byggtiden av Stadshagens IP.

Reservation anfördes av Åsa Jernberg (MP), *bilaga 1*.

Reservation anfördes av Mehdi Oguzsoy (V), *bilaga 1*.

Särskilt uttalande gjordes av Emilia Bjuggren (S), *bilaga 1*.

Särskilt uttalande gjordes av Åsa Jernberg (MP), *bilaga 1*.

Exploateringskontorets, fastighetskontorets och idrottskontorets gemensamma tjänsteutlåtande daterat den 20 november 2013 har i huvudsak följande lydelse.

Se ovan.

Beredning

Ärendet har initierats av exploateringsnämnden, fastighetsnämnden och idrottsnämnden och remitterats till stadsledningskontoret och till Kungsholmens stadsdelsnämnd.

Stadsledningskontoret

Stadsledningskontorets tjänsteutlåtande daterat den 1 september 2014 har i huvudsak följande lydelse.

Stadsledningskontoret ser positivt på föreslagen inriktning för utveckling och utbyggnad av Stadshagen, i stadsutvecklingsområdet Västra Kungsholmen. Projektet

bidrar till kommunfullmäktiges mål om 140 000 färdigställda bostäder till 2030.

Bostäderna kan uppföras i ett bra kollektivtrafikläge vid Stadshagens tunnelbanestation. Föreslagen inriktning innebär också en lösning för tennisen på Kungsholmen och att Kristinebergs strandpark kan färdigställas.

Stadsledningskontoret noterar att idrottsnämnden bedömer att Stadshagens IP måste stängas under hela byggtiden, vilket kommer att innebära stora problem för de föreningar som idag bedriver verksamhet på idrottsplatsen. Det finns en risk för att föreningarna inte heller kan erbjudas träningstid på andra fotbollsplaner. Ur detta perspektiv anser stadsledningskontoret att det är viktigt att projektets tidsplanering förtydligas med avseende på färdigställande av ersättningsanläggningen i Fredhällsparken och möjligheten att fortsätta att bedriva idrottsverksamhet på Kungsholmen under byggtiden.

Utbildningsnämnden planerar för ett inriktningsbeslut för en skola för cirka 500 barn under 2014. Stadsledningskontoret uppmanar utbildningsnämnden att besluta om projektet snarast för att möjliggöra ett samlat detaljplanearbete för området. Stadsledningskontoret anser att inriktningen för projektet är godtagbar för staden ur ett ekonomiskt perspektiv. Investeringsanalysen redovisar i detta tidiga skede ett positivt netto-nuvärde om ca 485 mnkr för Stadshagen, och projektet bidrar därmed till att uppnå en balanserad ekonomi för stadsutvecklingsområdet som helhet.

I den tidiga planeringen av stadsutvecklingsområdet ingick en investering i en större idrottshall på Kristinebergshöjden, vilken beräknades uppgå till ca 400 mnkr. Stadsledningskontoret noterar att fastighetsnämnden på uppdrag av idrottsnämnden nu avser utreda uppförandet av en idrottshall till en investeringsutgift om ca 160 mnkr. Stadsledningskontoret förutsätter att investeringen kommer att prioriteras inom fastighetsnämndens långsiktiga ram för idrottsinvesteringar.

Stadsledningskontoret konstaterar att investeringsutgifterna för anläggande av fotbollsplaner med tillhörande byggnader totalt beräknas till 130 mnkr. Stadsledningskontoret påpekar att det i kommande planerings- och budgetarbete är viktigt att beakta vilka investeringsutgifter som utgör en direkt ersättning för ianspråktagen idrottsanläggning på Stadshagens IP, och vilka investeringsutgifter som är att betrakta som en utökning av idrottsnämndens investeringar. Fastighetsnämndens ram för idrottsinvesteringar utökas för en prioriterad ersättningsinvestering, medan en utökning/standardhöjning ska prioriteras inom den långsiktiga ramen för idrottsinvesteringar.

Preliminärt bedömd hyresnivå för idrottsnämnden bedöms till ca 7,9 mnkr per år för nya Stadshagens idrottsplats och till 2,4 mnkr per år för fotbollsplan i Fredhällsparken. Då endast ersättningsinvesteringar resulterar i en kompensation för ökad hyreskostnad, är det viktigt att idrottsnämnden inför kommande genomförandebeslut tydliggör hur hyreskostnadsökningen kan hanteras inom nämndens driftbudgetram.

Stadsledningskontoret föreslår kommunstyrelsen att föreslå kommunfullmäktige att

godkänna inriktningen för projektet, att medge exploateringsnämnden rätt att fortsätta med utredning av förutsättningarna för projektet till en investeringsutgift upp till 20 mnkr, att medge fastighetsnämnden rätt att påbörja planering av en ny idrottsplats inom Stadshagen 1:1 till en investeringsutgift om 12 mnkr, samt att medge fastighetsnämnden rätt att påbörja planering av en ny fotbollsplan inom Fredhäll 1:1 till en investeringsutgift om 5 mnkr. Utgifterna för 2014 ska rymmas inom nämndernas investeringsbudget. Utgifterna för kommande år får behandlas i budget för 2015.

Stadsledningskontoret föreslår vidare kommunstyrelsen, under förutsättning att kommunfullmäktige beslutar enligt ovan, att för egen del godkänna inriktningsförslaget med en bedömd hyreshöjning för idrottsnämnden om cirka 10,3 mnkr/år, samt att uppmana nämnderna att beakta stadsledningskontorets påpekande i tjänsteutlåtandet angående krav på planering och budgetering av idrottsinvesteringarna.

Kungsholmens stadsdelsnämnd

Kungsholmens stadsdelsnämnd beslutade vid sitt sammanträde den 13 mars 2014 följande.

Kungsholmens stadsdelsnämnd besvarar remissen med stadsdelsförvaltningens tjänsteutlåtande.

Reservation anfördes av Kristin Jacobsson (C), *bilaga 1*.

Reservation anfördes av Reijo Kittilä (V), *bilaga 1*.

Särskilt uttalande gjordes av Jan-Åke Porseryd m.fl. (S), *bilaga 1*.

Särskilt uttalande gjordes av Anders Ödmark m.fl. (MP), *bilaga 1*.

Kungsholmens stadsdelsförvaltnings tjänsteutlåtande daterat den 20 februari 2014 har i huvudsak följande lydelse.

Förvaltningen vill börja med att förtydliga att detta är en markanvisning, vilka vanligtvis inte remitteras till stadsdelsnämnden. Förvaltningen är positiv till att markanvisningen kommer på remiss, så att stadsdelsnämnden får möjlighet att lämna synpunkter i ett tidigt skede. Det är emellertid svårt att skapa sig en bild av hur ett område kommer att utvecklas genom att ta del av enskilda mindre markanvisningar. Det markanvisningsärende som beslutades om i exploateringsnämnden i december

2012 och som innebär att Stadshagens IP minskas betydligt har inte gått på remiss till stadsdelsnämnden/stadsdelsförvaltningen. Då den markanvisningen påverkar planeringen av hela Stadshagen har förvaltningen ändå valt att kommentera den i detta tjänsteutlåtande.

Reservationer m.m.

Exploateringsnämnden

Reservation anfördes av Åke Askensten (MP) enligt följande.

Åke Askensten m.fl. (MP) föreslår att exploateringsnämnden beslutar enligt kontorets förslag.

Reservation anfördes av Clara Lindblom (V) enligt följande.

att återremittera förslaget
samt att därutöver anförda följande.

Vi är ytterst tveksamma till att lägga en 11-manna fotbollsplan i Fredhällsparken varför vi avslår detta och uppdrar åt Exploateringskontoret att göra om och göra rätt. Man får helt enkelt hitta en annan plats. Vi är också tveksamma till att anvisa mark till Einar Mattsson på mark som också utgör parkmark utan att man kompensera för detta.

Särskilt uttalande gjordes av Maria Östberg Svanelind (S) enligt följande.

Stockholm växer med ett kraftigt ökat antal invånare och det mål för bostadsbyggande som fullmäktige beslutat om justeras uppåt för varje mandatperiod. Vi ser att målet behöver ökas ytterligare. Men det räcker inte med att bygga bostäder för att öka medborgarnas krav. Som politiker har vi ett ansvar att också planera och bygga en stad där medborgarnas olika behov och önskningar tillfredsställs. Det måste med andra ord byggas också för arbete och fritid. Det är viktigt att det i varje stadsdel finns tillgång till parker eller andra gröna områden för rekreation. Staden är idag kraftigt underförsörjd på ytor för idrott, både utomhusidrott och hallar. Sammantaget är det ett ansvar för alla stadsdelar att bidra till att utveckla staden.

Behovet av hyresrätter är mycket stort i hela Stockholm och på Kungsholmen har andelen minskat kraftigt på senare år. Vi ställer oss positiva till att bygga just hyresrätter nedanför Stadshagens IP men vi vill samtidigt peka på att det finns värdefulla kvalitéer i den orörda naturen i slänten och ser gärna att dessa tillvaratas i samband med bebyggelsen.

Placeringen av fotbollsplanen i hörnet av Fredhällsparken måste ske varsamt och med hänsyn tagna till miljön och naturvärden. Det är absolut nödvändigt att fotbollsplanen är färdigställd och ianspråktagen innan spaden sätts i marken på Stadshagens IP. Det var också en förutsättning för hela överenskommelsen om exploatering. Behovet av fler ytor för att möta behovet från den befolkningsmässigt

växande stadsdelen kvarstår eftersom detta ärende endast behandlar ersättningsmark för den idrottsyta som tas i anspråk på Stadshagens IP.

Det är också angeläget att Kristinebergs Strandpark snarast färdigställs. En plan för avvecklingen av tennishallen bör snarast tas fram.

Särskilt uttalande gjordes av Åke Askensten (MP) enligt följande.

Det är grundläggande att det blir en grönkompensation som verkligen innebär att nya grönytor och växtlighet tillskapas och att minst 1 nytt träd per lägenhet planteras. Möjlighet till spontanidrott ska finnas. För bebyggelsen ska gälla: Energianvändningen ska inte överskrida 45-50 kWh/kvm/år. Parkeringsstalet ska vara högst 0,3 per lägenhet. Tillgänglighetsfrågorna ska vara prioriterade.

Fastighetsnämnden

Reservation anfördes av Bengt Sandberg m.fl. (S) och Sebastian Wiklund (V) enligt följande.

- Att delvis godkänna kontorets förslag till beslut
- Att därtill anföra

I ett läge där Stockholm växer och behovet av bostäder är stort är det planerade av bostäder välkommet. Projektet tar emellertid en fotbollsplan i anspråk i ett område där det redan idag finns ett behov av fler planer. För att fotbollen på Kungsholmen inte ska behöva få en försämring i sin verksamhet är det angeläget att den fotbollsplan som tas i anspråk ersätts av en 11-mannaplan på annan plats på Kungsholmen. Det är därför viktigt att den nya bollplanen är klar att använda innan bostäderna påbörjas och Stadshagens IP försvinner.

Reservation anfördes av Jacop Dalunde (MP) enligt följande.

Att avstyrka förslaget om att parkmark i Fredhäll tas i anspråk för en 11-manna fotbollplan.

Att föreslå att bostäder ska byggas på befintlig mycket populär Stadshagens IP i ett Stockholm som generellt är underdimensionerat för lek- och idrott förutsätter självklart att nya anläggningar byggs. Att då föreslå att den unika Fredhällsparken skärs av med en 11-manna fotbollsplan med tillhörande funktionsbyggnader och angöringsvägar är ett dåligt ersättningsförslag. Fredhällsparken är en sammanhållen ursprungspark mellan två vatten Promenadstråket ligger mitt i

parken och mynnar ut både i tunnel under Drottningholmsvägen till Lindhagensplan som till T-bana Torhildsplan. Att skära av promenadstråket, som ingår i större promenadområde runt hela Fredhäll, rimmar illa med beslutet om att göra Stockholm till promenadstad. En del mycket gamla ekar finns även inom planeringsområdet.

Idrottsnämnden

Reservation anfördes av Åsa Jernberg (MP) enligt följande.

Yrka bifall till förvaltningens förslag till beslut.

Reservation anfördes av Mehdi Oguzsoy (V) enligt följande.

Avslå förslaget

Samt att anföra följande:

Det har funnits konsensus i idrottsnämnden att inte tillåta att idrottsmark exploateras utan fullgod kompensation. Att exploatera på befintlig idrottsmark på Kungsholmen som idag lider stor brist på idrottsanläggningar är att ändra kurs totalt. Det lär behövas flera idrottsanläggningar i området och omnejd när nya bostäder byggs där och inte tvärtom. Var ska alla nya boende på Kungsholmen ta vägen för att motionera och idrotta? Vi välkomnar byggandet av bra och billiga hyresrätter på Kungsholmen som idag är en bristvara, men det ska inte ske på idrottsmark.

Särskilt uttalande gjordes av Emilia Bjuggren (S) enligt följande.

Stockholm växer med ett kraftigt ökat antal invånare och det mål för bostadsbyggande som fullmäktige beslutat om justeras uppåt för varje mandatperiod. Vi ser att målet behöver ökas ytterligare. Men det räcker inte med att bygga bostäder för att öka medborgarnas krav. Som politiker har vi ett ansvar att också planera och bygga en stad där medborgarnas olika behov och önskningar tillfredsställs. Det måste med andra ord byggas också för arbete och fritid.

Det är viktigt att det i varje stadsdel finns tillgång till parker eller andra gröna områden för rekreation. Staden är idag kraftigt underförsörjd på ytor för idrott, både utomhusidrott och hallar. Sammantaget är det ett ansvar för alla stadsdelar att bidra till att utveckla staden.

Behovet av hyresrätter är mycket stort i hela Stockholm och på Kungsholmen har andelen minskat kraftigt på senare år. Vi ställer oss positiva till att bygga just hyresrätter nedanför Stadshagens IP men vi vill samtidigt peka på att det finns värdefulla kvalitéer i den orörda naturen i slänten och ser gärna att dessa tillvaratas i samband med bebyggelsen.

Placeringen av fotbollsplanen i hörnet av Fredhällsparken måste ske varsamt och med hänsyn tagna till miljön och naturvärden. **Det är absolut nödvändigt att fotbollsplanen är färdigställd och ianspråktagen innan spaden sätts i marken på Stadshagens IP.** Det var också en förutsättning för hela överenskommelsen om exploatering. Behovet av fler ytor för att möta behovet från den befolkningsmässigt växande stadsdelen kvarstår eftersom detta ärende endast behandlar ersättningsmark för den idrottsyta som tas i anspråk på Stadshagens IP.

Särskilt uttalande gjordes av Åsa Lindhagen (MP) enligt följande.

Det är grundläggande att det blir en grönkompensation som verkligen innebär att nya grönytor och växtlighet tillskapas och att minst ett nytt träd per lägenhet planteras.

Att ytor för skolidrotten minskar är problematiskt. Det är också oroande att inga nya idrottsytor tillkommer trots att antalet bostäder ökar med cirka 5 300 i nordvästra Kungsholmen. Förvaltningen bedömer att befintliga bollplaner med ersättningsbollplanen i Fredhäll inte kommer att räcka för de framtida behoven.

Kungsholmens stadsdelsnämnd

Reservation anfördes av Kristin Jacobsson (C) enligt följande.

1. Att godkänna markanvisningen för bostäder inom Stadshagen
2. Att den planerade 11-mannaplanen i Fredhällsparken utgår och att 11-mannaplanen på Stadshagens IP istället kompenseras med konstgräs på Kristinebergs IP.
3. Att därutöver anföras:

Det här är ett komplicerat ärende där föresatsen är att kunna bygga många attraktiva hyresrätter i Stadshagen, värna den mycket uppskattade Fredhällsparken och säkra goda förutsättningar för idrott på Kungsholmen.

Det nuvarande förslaget klarar dock enbart av att lösa två av dessa tre frågor i och med att en betydande del av Fredhällsparkens yta kommer att upptas av en stängd 11-mannafotbollsplan, med kringutrustning i form av t.ex. förråd och omklädningsrum.

Platsen utgör en del av ett 2,5 km långt parkstråk som är mycket uppskattat och välutnyttjat av kungsholmsborna. Området fyller också en viktig funktion som ekologisk spridningsväg. Den barriäreffekt som fotbollsplanen medför skulle vara negativt för platsen.

Centerpartiet förordar därför att 11-mannaplanen, som ger plats för ett stort tillskott av nödvändiga bostäder i Stadshagen, istället kompenseras genom insatser på Kristinebergs idrottsplats. Precis som stadsdelsförvaltningen påpekar begränsar naturgräset på Kristinebergs idrottsplats användningen i dagsläget och att ersätta det med konstgräs skulle möjliggöra ett mer effektivt utnyttjande samtidigt som Fredhällsparkens rekreativa och ekologiska värden kan värnas

Reservation anfördes av Reijo Kittilä (V) enligt följande.

1. Stadsdelsnämnden avvisar förslaget att anlägga en ny fotbollsplan i Fredhällsparken.
2. Stadsdelsnämnden kräver att planeringen för bostadsbyggande i Stadshagen måste göras om med utgångspunkt i att Stadshagens idrottsplats ska vara kvar i sin nuvarande omfattning.
3. Stadsdelsnämnden hänvisar för övrigt till förvaltningens tjänsteutlåtande.

Vi behöver mera allmän parkmark i vår stadsdel, inte mindre. En fotbollsplan i Fredhällsparken skulle innebära att stödmurar måste byggas och en stor yta av värdefull parkmark stängas av från allmänhetens bruk. Den berörda delen av Fredhällsparken utgör en del av ett 2,5 km långt sammanhållet parkstråk. Där finns i dag några storvuxna ädellövträd och området utgör en del av det ekologiska spridningssambandet för ek på Kungsholmen.

Stadshagens idrottsplats utgör en väl fungerande helhet för olika bollsporter och övriga idrottsaktiviteter och en samlad anläggning ger samordningsvinster som stadsdelsförvaltningen konstaterar i sitt tjänsteutlåtande. Dessutom kommer ytterligare ytor för skolidrott att behöva iordningställas. Den nya bebyggelsen i Stadshagen måste utgå ifrån att idrottsplatsen inte ska styckas upp.

Det är mycket beklagligt att staden inte har valt att ta fram ett program för utvecklingen av hela Stadshagen som bl.a. stadsdelsnämnden skulle ha fått yttra sig över. Nu har nämnden i själva verket fått för yttrande en enskild markanvisning vilket gör att det blir svårt att skapa en bild av och lämna synpunkter på hur hela området ska utvecklas.

Särskilt uttalande gjordes av Jan-Åke Perseryd m.fl. (S) enligt följande.

Vi anser att det är angeläget att det byggs fler bostäder i Stockholm och på Kungsholmen. Vi har idag en bostadsbrist som hela staden måste ta ett gemensamt ansvar för att bygga bort.

Vi har också alldeles för många bostadsrätter i förhållande till hyresrätter, inte minst på Kungsholmen. Eftersom priserna för dessa är så höga innebär detta att vi får en social snedfördelning där det blir en klassfråga om vilka som ska få tillgång till att bo på Kungsholmen eller stadsnära i stort. Detta är en mycket olycklig utveckling som måste brytas.

Vi socialdemokrater är övertygade om att vi får en starkare och bättre stad genom att bryta segregationen. Detta görs bland annat genom att bygga fler hyresrätter. Det är därför av största vikt att vi godkänner byggnadsprojekt som syftar till att skapa fler hyresrätter.

Särskilt uttalande gjordes av Anders Ödmark m.fl. (MP) enligt följande.

Det är av största vikt att det byggs bostäder i Stockholm för att eliminera rådande bostadsbrist. Det är också viktigt att bostäder byggs centralt och i nära anslutning till kollektivtrafiken. Därför är innehållet i föreliggande ärende angeläget.

Dock anser vi att föreslagen markanvisning ska vara förankrad i en områdesplanering. Stadsdelsnämndens ståndpunkt bör alltså inte inhämtas för enstaka markanvisningsobjekt. Det start-PM, som stadsbyggnadskontoret nu i februari upprättat för hela Stadshagen, bör utgöra underlag för medborgardialog och därefter för behandling i stadsdelsnämnden.

Vi anser att det bör provas om nu aktuell tillkommande bebyggelse i Stadshagen kan inrymmas i något högre byggnader än vad som hittills förutskickats. Detta för att så långt möjligt bevara ytor för idrottsföreningars verksamhet och för de boendes möjligheter till spontanidrott och annan utevistelse.

Vi motsätter oss exploateringsnämndens förslag att lägga en 11-manna fotbollsplan med konstgräs i Fredhällsparken