

Handläggare
Monica Almquist
08-508 262 52**Till**
Exploateringsnämnden
2018-05-24

Överenskommelse om exploatering med försäljning, för bostäder inom fastigheten Stadshagen 1:1 och Kungsholmen 1:3 i Stadshagen med JM AB

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden godkänner för sin del försäljning av mark inom Stadshagen 1:1 och Kungsholmen 1:3 till JM AB med en försäljningsinkomst om cirka 156 mnkr samt föreslår att kommunfullmäktige godkänner försäljningen och ger exploateringsnämnden, genom exploateringskontoret, i uppdrag att träffa erforderliga avtal.

Håkan Falk
FörvaltningschefGunnar Jensen
AvdelningschefNiklas Karlsson
Enhetschef

Sammanfattning

Det övergripande målet med projektet är att tillskapa fler bostäder och att utveckla Stadshagen till en tätare och en med övriga staden bättre integrerad stadsdel, med blandat innehåll och ett aktivt stads- och parkliv.

Projektet Stadshagen omfattar området mellan Mariedalsvägen/-Stadshagens Idrottsväg och Hornsbergs strand/S:t Göransgatan. För närvarande planeras drygt 1 775 lägenheter inom området,

vilket motsvarar cirka 1 400 ekvivalenta lägenheter. Det förutsätter bland annat att Stadshagens IP byggs om och att S:t Göransgatan flyttas söderut.

Exploateringsnämnden godkände för sin del genomförandebeslut för projektet Stadshagen den 8 mars 2018 och det visade att projektet ger ett positivt resultat. Ärendet ska godkännas av kommunfullmäktige.

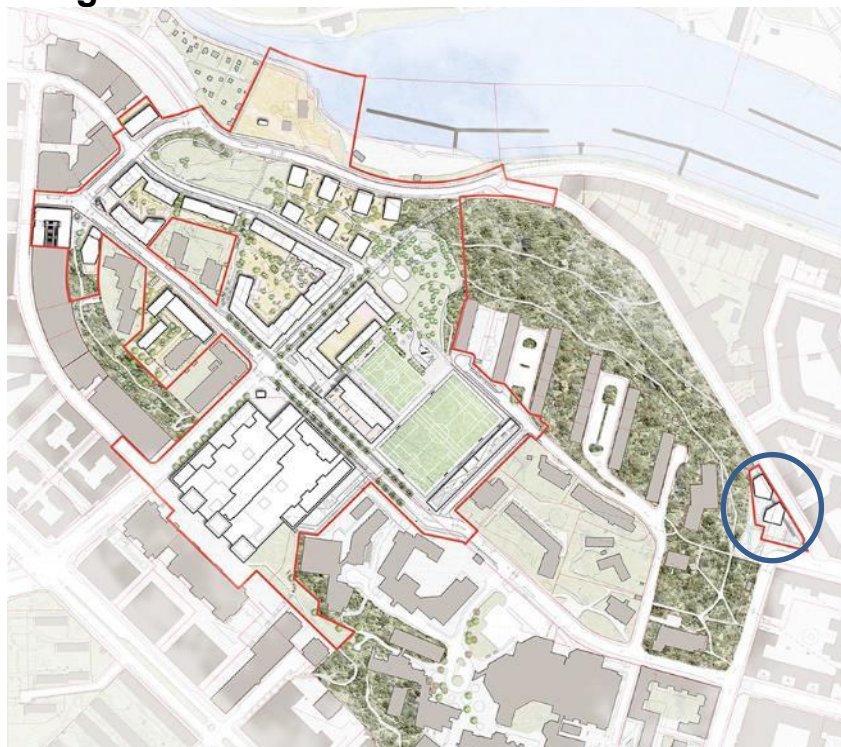
Detaljplanen är godkänd i stadsbyggnadsnämnden 22 mars 2018 och kommunfullmäktige förväntas anta detaljplanen kv 2 2018.

Överenskommelse om exploatering och överlåtelse har upprättats med JM AB för exploatering vid Igeldammsgatan, ca 50 lägenheter planerade som bostadsrätter.

Försäljningsinkomsten för överenskommelsen med JM beräknas till ca 156 mnkr. Expertrådet har godkänt ärendet (dnr E2012-384-1901).

Avstämning har skett med stadsledningskontoret inför genomförandebeslutet.

Bakgrund till överenskommelsen



Illustrationsplan under granskningsskedet - Detaljplanområde i heldragen röd linje. Ny bebyggelse i vitt. Blå ring avser JM:s projekt.

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

Projektet Stadshagen omfattar området mellan Mariedalsvägen/-Stadshagens idrottsväg och Hornsbergs strand/S:t Göransgatan. För närvarande planeras drygt 1 775 lägenheter inom området, vilket motsvarar cirka 1 400 ekvivalenta lägenheter. Det förutsätter bland annat att Stadshagens IP byggs om och att S:t Göransgatan flyttas söderut.

Exploateringen vid Igeldammsgatan har förändrats efter samråd för detaljplanen. Nu föreslås två lägre hus istället för ett högt hus.

Aktuellt område består idag av en park med en lekplats. Nuvarande detaljplan anger i huvudsak parkmark för området.

Exploateringsnämnden godkände för sin del genomförandebeslut för projektet Stadshagen den 8 mars 2018 och det visade att projektet ger ett positivt resultat. Ärendet ska godkännas av kommunfullmäktige.

Detaljplanen för Stadshagen, Dp 2013-08100-54, är godkänd i stadsbyggnadsnämnden 22 mars 2018 och kommunfullmäktige förväntas anta detaljplanen kv 2 2018.

Tidigare beslut

2013-12-12	EN, FN, IDN	Markanvisning till Einar Mattsson Projektutveckling AB i Stadshagen och anläggande av Stadshagens IP och 11-spelsplan i Fredhäll. Inriktningsbeslut
2014-02-06	SBN	Start-PM detaljplan för Stadshagen
2014-06-10	EN	Markanvisning till Besqab Projektutveckling AB, JM AB och SISAB
2014-12-15	KF	Inriktningsbeslut projekt

		Stadshagen
2016-06-16	SBN	Samrådsredogörelse detaljplan Stadshagen
2016-06-16	SBN	Start-PM för detaljplan för 11-spelsplan i Fredhäll
2017-02-02	EN, FN, IDN	Reviderat inriktningsbeslut projekt Stadshagen
2017-04-24	KF	Reviderat inriktningsbeslut projekt Stadshagen
2018-03-08	EN	Överenskommelse om exploatering med försäljning, för bostäder m.m. inom fastigheterna Stadshagen 1:1 och Gladan 3 i Stadshagen. Tillägg till markanvisningsavtal för sex byggherrar. Avtal om fastighetsreglering och genomförandeavtal med landstinget. Genomförandebeslut.
2018-03-22	SBN	Godkännande av detaljplan Stadshagen

Överenskommelse om exploatering

Överenskommelse om exploatering och överlåtelse finns upprättat med JM AB för del av fastigheten Stadshagen 1:1 och del av fastigheten Kungsholmen 1:3 inom Stadshagen. Bolaget ska uppföra ca 50 bostadsrättslägenheter med butiker i bottenvåningen.

Avtalet innehåller i huvudsak följande:

- Köpeskillingen uppgår till cirka 156 mnkr reglerat med index till dess tillträde sker.
- Tillträde sker 2021-07-01 under förutsättning att fastighetsbildningen vunnit laga kraft och att stadens arbeten med flytt av ledningar och lekplats är klara. Parterna kan komma överens om tidigare tillträde.
- Bolaget ska anordna mobil sopsug eller annan maskinell hämtning.

- Innan bolaget tillträder fastigheten ska staden flytta ledningar och en lekplats.
- Parkering anordnas i garage.

I övrigt innehåller avtalet sedvanliga villkor.

Expertrådet har godkänt ärendet (dnr E2012-384-1901).

Ekonomiska konsekvenser för staden

Exploateringsnämnden godkände för sin del genomförandebeslut den 8 mars 2018. Ärendet ska godkännas av kommunfullmäktige. Enligt genomförandebeslut uppgår investeringskostnaderna till 693 mnr, inklusive kostnader för allmänplatsmark mm vid JM:s exploatering.

Försäljningsinkomsten i detta ärende uppgår till cirka 156 mnr.

Ärendet ska även beslutas av kommunfullmäktige då försäljningen överstiger 90 mnr.

Marken kommer att säljas. Utgifterna för nu aktuell exploatering avser främst flytt av lekplats och ledningar. Utgifterna ingår i det tidigare beslutade genomförandebeslutet.

All ekonomisk risk avseende byggherrens del av projekteringen står bolaget för. Staden har risk för förgävesprojektering.

Ekonomiska osäkerheter

Osäkerhetsfaktorer är bland annat tidsfaktorn. Beroende på när tillträde kommer ske kan köpeskillingen förändras.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Bostadsbebyggelse

Exploateringskontoret har bedömt projektet utifrån Vision 2040, mål i stadens budget, översiktsplanen och övriga styrdokument.

- Projektet bidrar till målet om 140 000 färdigställda bostäder till 2030.
- Bostadsrätter och hyresrätter blandas inom hela planområdet. (56 % BR/ 44 % HR)
- Ny exploatering i området främjar en levande stadsmiljö i hela staden

- Bostäder vid Fridhemsplans tunnelbanestation innebär att staden bygger i goda kollektivtrafiklägen.

Lokaler

Inom projektet Stadshagen planeras en ny skola, 5 förskolor (4 avd) och 4 enheter med speciallägenheter i samråd med stadsdelsförvaltningen.

Samråd har skett med Kungsholmens stadsdelsförvaltning och förslaget är i linje med planering inom ”Skolplanering i samverkan” (SAMS) för Kungsholmen.

Miljö

Under detaljplanearbetet har ett antal miljökonsekvenser utretts såsom buller från vägtrafik, spårtrafik och flyg, luftkvalitet, risk och markföroreningar. Utformningen av detaljplanen har tagit hänsyn till detta och miljökonsekvenserna kan hanteras i genomförandet.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Grönkompensation sker genom nyanläggning av parker, såsom Stadshagsparken, Mariedalsparken och park vid Barnstigen. S:t Göransparken kommer rustas upp och ett gångstråk kommer att ordnas längs Stadshagsklippan.

Energihushållning

Bolagen har förbundit sig att vid projektering och byggande inom Stadshagen uppfylla krav samt eftersträva mål enligt exploateringsnämndens verksamhetsmål för miljö ”Hållbar energianvändning vid nyproduktion på stadens mark” med högst 55 kWh/kvm och år enligt Stockholms miljöprogram 2012-2015 ”Hållbar energianvändning”.

Tillgänglighet

Det är stora höjdskillnader inom projektområdet. Målsättningen är att planområdet knyts ihop tillgängligt och där det är möjligt förbättras tillgängligheten.

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 byggts, kommer parker att anläggas och upprustas. Närheten till Stadshagsklippans

naturområde och närliggande park ger goda möjligheter för barns utevistelse.

Konstnärlig utsmyckning

I exploateringsprojekten ska 1 % av stadens produktionskostnad avsättas till offentlig konstnärlig gestaltning i samråd med Stockholm Konst.

Samarbete är påbörjat med Stockholm Konst och konstnär finns utsedd. Konsten kommer främst koncentreras till torgbildningen vid korsningen S:t Göransgatan/Kellgrensgatan.

Genomförandefrågor

Tidplan

Staden kommer under åren 2019–25 arbeta med ombyggnad av befintliga gator och flytt av S:t Göransgatan och anläggande av nya gator inklusive ledningsflyttar. Här ingår även flytt av ledningar och lekplatsen vid Igeldammsgatan. Parallellt kommer vissa bostadsprojekt kunna startas.

Detaljerad tidplan med utbyggnadsordning för de olika bostadsprojekten kommer tas fram när detaljplanen vunnit laga kraft.

Ombyggnad och nyanläggning av parker kommer ske succesivt i området under ca 10 år. Avsikten är att utemiljön ska vara klar när inflyttning sker i de olika bostäderna.

Risker och osäkerheter

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

- Eventuellt överklagande av detaljplanen påverkar tidplanen för genomförandet.

Kommunikation

Kontoret har samverkat med följande förvaltningar kring utbyggnadsförslaget:

Stadsdelsförvaltningen, stadsbyggnadskontoret, idrotts- och utbildningsförvaltningen, fastighets- och trafikkontoret.

Kontorets sammanfattande bedömning

Utvecklingen av projektet Stadshagen ligger i linje med förutsättningarna i programmet för Nordvästra Kungsholmen från 2002.

Exploateringskontoret anser att projektet har goda förutsättningar att ge ett välbehövligt tillskott av bostäder i bra kommunikationsläge och centralt i staden. De nya bostäderna ger ett bra underlag för utökad service i Stadshagen. Investeringar i gator, torg och park medför en förbättring av miljön på allmänplatsmark för området. Projektet har en god ekonomi.

Slut