

Handläggare
Matilda Lewis
08-508 269 74**Till**
Exploateringsnämnden
2018-06-14

Markanvisning för kontor och hotell inom fastigheten Kristinebergs Slott 10 i Kristineberg till Skanska Fastigheter Stockholm AB

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för kontor och hotell inom fastigheten Kristinebergs Slott 10 till Skanska Fastigheter Stockholm AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.

Håkan Falk
FörvaltningschefGunnar Jensen
AvdelningschefNiklas Karlsson
Enhetschef

Sammanfattning

Kristinebergs Slott 10 är belägen inom stadsutvecklingsområdet västra Kungsholmen. SL planerar att flytta bussdepåverksamheten till Tomtebodavägen, Solna. På den mark som frigörs då depåen flyttas kan ca 800 bostäder och ca 100 000 kvm kommersiella lokaler uppföras. Markanvisningar har tidigare skett för kontors- och bostadsbebyggelse.

Exploateringskontoret föreslår att markanvisning sker till Skanska Fastigheter Stockholm AB för byggande av kontorshus och hotell.

Exploateringskontoret
Avdelningen för ProjektutvecklingFleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 269 74
Växel 08-508 276 00
matilda.lewis@stockholm.se
exploateringskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
stockholm.se

Bolaget ska efter fastighetsbildning förvärva marken för 12 600 kr per ljus BTA. För sekundära ytor är priset 6 300 kr per BTA.

Inriktningsbeslut har fattats av kommunfullmäktige 2009-03-16. Projektet som helhet bedöms, trots höga utgifter, bidra till ett positivt tillskott till stadsutvecklingsområdets ekonomi.

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

Bakgrund till markanvisningen

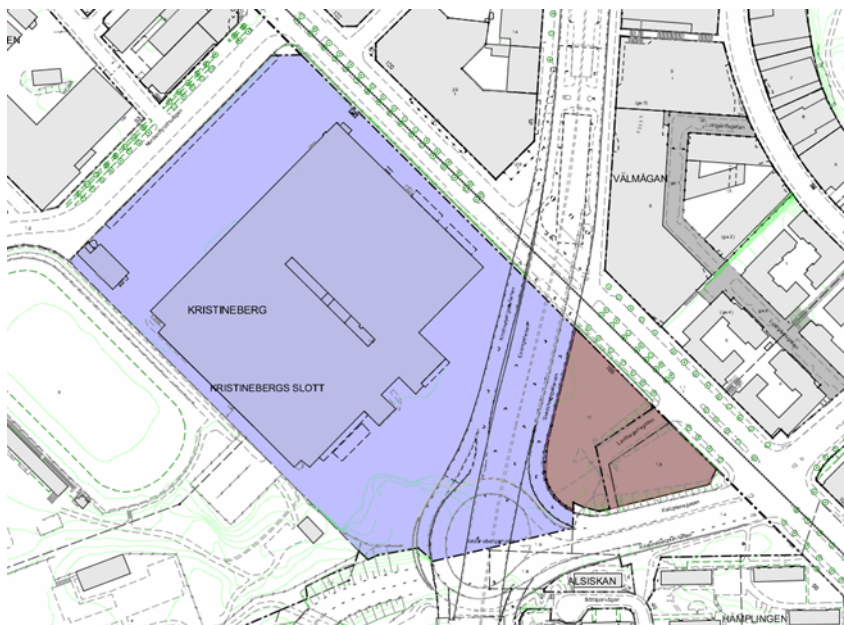
Fastigheten Kristinebergs Slott 10 är belägen i stadsutvecklingsområdet för västra Kungsholmen och är för närvarande en del av Hornsbergs bussdepå. Inom stadsutvecklingsområdet planeras det för 5 300 bostäder och 300 000 kvm kommersiella lokaler, varav drygt hälften av bostäderna och kontoren redan är inflyttade. När området är fullt utbyggt en bit in på 2020-talet kommer det finnas ca 15 000 arbetsplatser och ca 20 000 invånare i området.

Aktuell plats inom Kristinebergs Slott 10 markanvisades till Skanska Fastigheter Stockholm AB redan 2006. Då projektet förändrats och planarbetet dragit ut på tiden hade man 2016 fortfarande inte tecknat något exploateringsavtal. Kontoret beslöt då att omförhandla den tidigare markanvisningen med samma bolag för att anpassa markpriset till en aktuell marknadsnivå, som ligger högre än den nivå en indexuppräknings av det gamla markpriset skulle ge.

Omlokalisering av Hornsbergs bussdepå

Hornsbergs bussdepå ingår i den breda uppgörelse, det så kallade Huvudavtalet, som staden, SL och Stockholms läns landsting ingick 2008 gällande bland annat ansvarsfördelning, fastighetsköp och försäljningar. Enligt Huvudavtalet ska SL:s fastigheter och tomträtter inom Hornsbergs bussdepå överlåtas till staden.

Staden och SL har under en längre tid planerat för en omlokalisering av bussdepåverksamheten inom området. Huvudförslaget var ursprungligen att bussdepån placerades under Kristinebergs idrottsplats med infart från Lindhagensgatan under Essingeledens bro. Detaljplanearbetet för bussdepån avbröts 2012 på begäran av SL. Bussdepån ska nu flytta till Tomtebodan i Solna, enligt planerna under 2020/2021.



Hornsbergs bussdepå. Aktuell markanvisning är belägen i delar av det blåmarkerade området. Markanvisningen för kontor sträcker sig längs hela Essingeleden. Hotellet hamnar på en del av den idag bebyggda ytan.

Projekt inom Hornsbergs bussdepå

Markanvisningar

På den mark som frigörs då bussdepån flyttar till Tomtebodan kan ca 800 bostadslägenheter samt kommersiella lokaler motsvarande ca 90 000 kvm bruttoarea uppföras. Markanvisningar har skett till Ikano Bostaden, Borätt, Skanska Nya Hem (via anbud 2006) och till Familjebostäder (2014 och 2016) för byggande av bostäder samt förskolor och LSS-boende.

Skanska Fastigheter fick två markanvisningar för kontor 2006, en på var sida om Essingeleden. (Del av Kristinebergs slott 10 och 11) Båda har nu omförhandlats, markanvisningen på den östra sidan presenterades för nämnden 2016-12-15.

Diskussioner förs med Trafikverket och Stockholm parkering om ett eventuellt parkeringsgarage under Essingeledens bro som går tvärs över bussdepåområdet.

Utanför bussdepåområdet men inom detaljplanen ska Fastighetskontoret på uppdrag från Idrottsförvaltningen uppföra en idrottsanläggning med två fullstora hallar.

Tidigare beslut

Följande beslut har tidigare fattats angående Hornsbergs bussdepå:

2002-01-17: Stadsbyggnadsnämnden (SBN) beslutar att i huvudsak godkänna stadsbyggnadskontorets förslag för stadsutvecklingsområdet Nordvästra Kungsholmen.

2004-03-02: Gatu-och Fastighetsnämnden godkänner samarbetsavtal med AB Storstockholm lokaltrafik om exploatering och kollektivtrafikdepåer i Stockholm.

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

2008-03-18: Exploateringsnämnden (ExplN) beslutar bl.a. att för sin del godkänna huvudavtal omfattande bl a ansvarsfördelning och fastighetsköp respektive försäljningar med SL och Stockholms läns landsting.

2008-04-03: SBN beslutar att uppdra åt stadsbyggnadskontoret att börja planarbetet för kv Kristinebergs slott m.fl.

2008-06-09: Kommunfullmäktige (KF) beslutar att godkänna huvudavtal omfattande bl.a. ansvarsfördelning och fastighetsköp respektive försäljningar med SL och Stockholms läns landsting. KF medger exploateringsnämnden en utökad investeringsplan för år 2008 med 128 mnkr.

2008-10-09: ExplN fattar inriktningsbeslut om exploatering av Hornsbergs bussdepå, inom fastigheterna Kristinebergs slott10 m fl

2009-03-16: KF fattar inriktningsbeslut om exploatering av Hornsbergs bussdepå, inom fastigheterna Kristinebergs slott10 m fl

2014-04-03: ExplN beslutar om markanvisning till Familjebostäder AB, inom fastigheten Kristinebergs slott 10.

2015-09-24: ExplN beslutar godkänna Avtal om fastighetsreglering mm rörande fastigheterna Kristinebergs Slott

10, Kristinebergs Slott 11 samt Kristineberg 1:3 med AB Storstockholms Lokaltrafik.

2015-12-14: KF godkänner Avtal om fastighetsreglering mm rörande fastigheterna Kristinebergs Slott 10, Kristinebergs Slott 11 samt Kristineberg 1:3 med AB Storstockholms Lokaltrafik.

2016-02-04: ExplN beslutar om markanvisning till Familjebostäder AB, inom fastigheten Kristinebergs slott 10.

2016-12-15 ExplN beslutar om markanvisning till Skanska Fastigheter AB, inom fastigheten Kristinebergs slott 11.

Markanvisning

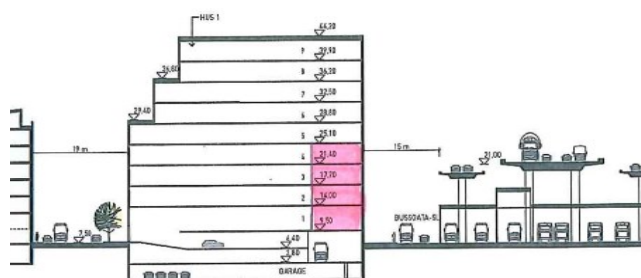
Exploateringskontoret föreslår att markanvisning sker inom Hornsbergs bussdepå till Skanska Fastigheter AB, som därmed återfår sin tidigare markanvisning inom området. Förslaget innehåller nybyggnation av kontorsbyggnad om ca 67 000 kvm ljus BTA med publika lokaler i bottenvåningen, samt en hotellbyggnad om 11000 kvm ljus BTA. Omfattning och innehåll är i allt väsentligt detsamma som i den tidigare markanvisningen. Det har tydliggjorts att kontorsbyggnaden kommer utformas med ett skyddsavstånd om 25 meter från Essingeledens huvudkörbana. Markpriset har omförhandlats till en aktuell marknadsnivå.

Exploateringsens innehåll och utformning kommer prövas i planprocessen.

Markanvisning sker enligt de principer som kommunfullmäktige beslutat om i stadens markanvisningspolicy. Markanvisningen gäller under två år från nämndens beslut. Kontoret tecknar markanvisningsavtal med byggherren enligt detta utlåtande.

Vid försäljningen av marken ska köpeskillingen baseras på byggrätten enligt blivande detaljplan. Parterna är överens om att priset för kvartermarken vid denna försäljning ska vara 12 600 kronor per m² ljus BTA för kommersiella lokaler. Värdetidpunkt 2017-01.

För sekundära ytor beräknas köpeskillingen som 50% av ovanstående pris. Som sekundär yta räknas följande byggrättsytor
ljus BTA: Ytor med fasad mot Essingeleden, till ett djup av 8 meter in i byggnaden och där färdigt golv ligger under Essingeledens nivå.



Köpeskilling
ens storlek
är bestämd i
prisläge

2017-01.

För byggrätt för kontor och hotell skall köpeskillingen regleras - upp eller ner – fram till tillträdestidpunkten med 100% av förändringen av IPD Svenskt Fastighetsindex, Värdeförändring, Kontor, Stockholms innerstad (innerstaden utom CBD) framtaget av IPD Norden AB (IPD)

Expertrådet kommer att behandla ärendet 2018-06-07 Dnr: E2018-02029

Planbeställning

Exploateringen kräver ny detaljplan. Arbetet med ny detaljplan är påbörjat. Närmare innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

Ekonomiska konsekvenser för staden

De ekonomiska konsekvenserna för staden har redovisats i inriktningsbeslutet för Hornsbergs bussdepå som fattades av kommunfullmäktige 2009-03-16. Förutsättningarna har delvis ändrats sedan beslutet fattades, då SL inte längre planerar en ny bussdepå inom området. Exploateringskontoret gör dock bedömningen att inget nytt inriktningsbeslut behövs i detta läge. Kontoret avser återkomma med ett genomförandebeslut kring årsskiftet 2018/2019.

Trots sedan tidigare prognostiserade höga utgifter för hela projektet har man ett positivt nuvärde. Detta kontorsprojektet omfattar en stor del av intäkterna i projektområdet och bidrar till stadens ambition att hålla en balanserad ekonomi för stadsutvecklingsområdet som helhet.

Bolaget ska stå för plankostnader och övriga kostnader som hör till byggnationen av husen.

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

Hur projektet uppfyller stadens mål

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

Projektet stämmer väl överens med stadens mål om att bygga i kollektivtrafikhärlägen och förbättrar stadsmiljön utmed Lindhagensgatan, samt fungerar som bullerskydd mot trafiken på Essingeleden för planerad bakomliggande bostadsbebyggelse.

Lokaler

Lokalerna i kontorshusets bottenvåning planeras innehålla butiker och restauranger och blir därmed tillgängliga för allmänheten.

Miljö

Miljökonsekvenser som kommer att utredas vidare vid planering av bebyggelsen är framförallt:

- Trafikbuller
- Luftföroreningar
- Risker med farligt gods

Projektet bedöms ha en stor positiv effekt på närmiljön, då bebyggelsen uppförs på tidigare industrimark.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Ingen grönyta tas i anspråk.

Energihushållning

Bolaget har förbundit sig att vid projektering och byggande inom fastigheten uppfylla krav samt eftersträva målet för ”hållbar energianvändning vid nyproduktion på stadens mark” med högst

55 kWh/kvm och år enligt Stockholms miljöprogram 2012-2015 ”Hållbar energianvändning”.

Tillgänglighet

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 inte ha någon negativ påverkan på barn.

Konstnärlig utsmyckning

I exploateringsprojekten ska 1 % av stadens byggkostnad avsättas till offentlig konstnärlig gestaltning i samråd med Stockholm Konst. I detta projekt redovisas medel och konstnärlig gestaltning i genomförandebeslutet.

Genomförandefrågor

Tidplan och kommande beslut

Projektet har en preliminär tidplan. Detaljplanen var på samråd under våren 2017. Kontoret bedömer att granskning för detaljplanen sker under kvartal 4, hösten 2018. SL ska genomföra flytt till nya bussdepån i Tomtebodavägen, Solna och sedan sanera marken innan byggstart kan ske. Mot bakgrund av detta planerar Bolaget sin byggstart till år 2022 och första inflyttning bedöms till år 2025.

Nästa beslutstillfälle infaller vid genomförandebeslutet, preliminärt kvartal 4, 2018.

Risker och osäkerheter

Den största osäkerheten i projektet utgörs av problematiken kring närheten till Essingeleden och hanteringen av samhällsriskfrågor. Då detaljplanen för SLs nya bussdepå i Solna nu vunnit laga kraft är risken för förseningar i tidplanen främst kopplat till genomförandet av bussdepån.

Kommunikation

Kontoret har kommunicerat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret och stadsdelsförvaltningen

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. En idag lågt utnyttjad plats används på ett mer effektivt sätt.

Kontoret och hotellet placeras i ett bra kommunikationsläge, och bidrar till en trevligare och säkrare stadsmiljö kring Lindhagensgatan.

Slut

Bilagor

1. Markanvisningsavtal