

Handläggare
Monica Almquist
08-508 262 52**Till**
Exploateringsnämnden
2019-02-14

Föravtal till exploateringsavtal för fastigheten Tegelbruket 4 i stadsdelen Kungsholmen

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden godkänner föravtal till exploateringsavtal med Region Stockholm avseende Tegelbruket 4 i stadsdelen Kungsholmen

Johan Castwall
FörvaltningschefGunnar Jensen
AvdelningschefNiklas Karlsson
Enhetschef

Sammanfattning

Region Stockholm (tidigare Stockholms läns landsting), nedan även kallad Regionen, avser att utveckla enskild mark till bostäder inom fastigheten Tegelbruket 4 i stadsdelen Kungsholmen. Fastigheten är bebyggd och används idag till S:t Eriks ögonsjukhus. För detta område har ett föravtal tagits fram vilket syftar till att reglera kostnader som uppkommer under projektets gång och kommer att följas upp med ett exploateringsavtal innan antagande av detaljplan.

Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

Den totala investeringsutgiften för projektet bedöms inte bli högre än att beslut om investeringen kan fattas på delegation inom kontoret, dvs. lägre än 10 mnkr.

Kontoret anser att projektet har goda förutsättningar att ge ett välbehövligt tillskott av bostäder i ett bra kommunikationsläge, samtidigt som det kan öka både trivselen och säkerheten i området.

Bakgrund till markanvisningen

Region Stockholm (tidigare Stockholms läns landsting), nedan även kallad Regionen, äger fastigheten Tegelbruket 4 i stadsdelen Kungsholmen och avser att utveckla enskild mark till bostäder inom den. Fastigheten är bebyggd och används idag till S:t Eriks ögonsjukhus.

För området gäller en detaljplan enligt vilken fastigheten är avsedd för bostads- och vårdändamål, men som inte har genomförts.



S:t Eriks ögonsjukhus- Tegelbruket 4

Tidigare beslut

Stadsbyggnadsnämnden har godkänt en start-pm för detaljplaneläggning 2017-02-02.

Föravtalets innehåll

Region Stockholm och Staden ska tillsammans verka för att en ny detaljplan för fastigheten Tegelbruket 4 tas fram. För områdets omfattning se bilaga till föravtalet, bilaga 1.

Region Stockholm ska stå för de faktiska utrednings- och projekteringskostnader som behövs för detaljplanearbetet avseende Regionens mark.

Regionen bekostar utbyggnad av allmän plats inom Tegelbruket 4 samt eventuell återställning på allmänplats mark utanför fastigheten.

Del av Polhemsgatan är idag kvartersmark i gällande detaljplan, men ej utbyggd. Den marken ska Regionen köpa av staden till marknadsmässigt pris.

Blivande allmänplatsmark överlåter Regionen utan ersättning till staden.

Förslag till föravtal bifogas, se Bilaga 1. För genomförandet av den nya detaljplanen ska exploateringsavtal tecknas mellan staden och Regionen innan detaljplanen antas

Ekonomiska konsekvenser för staden

Stadens utgifter i projektet bedöms understiga 10 mnkr varför inriktningsbeslut och genomförandebeslut bedöms kunna tas på delegation inom kontoret.

Regionen ska efter fastighetsbildning förvärva del av Kungsholmen 1:53 till marknadsmässigt pris.

Inga större utgifter för kommunala anläggningar väntas uppstå eftersom all infrastruktur finns i området och Regionen bygger ut ny allmänplatsmark. De framtida driftkostnaderna för staden påverkas marginellt.

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

Kontoret bedömer att projektet kommer ge ett överskott till staden.

Hur projektet uppfyller stadens mål

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

Bostadsbebyggelse

- byggande i goda befintliga kollektivtrafiklägen samt lägen där planering av nya kollektivtrafikförbindelser pågår ska prioriteras
- använd den centrala stadens attraktionskraft (öp)

Den aktuella exploateringen avser totalt 400-450 lägenheter, planerade för bostadsrätt. Detta kan ställas i relation till att det i stadsdelen i dag finns ca 3000 lägenheter i hyresrätt och 9400 lägenheter i bostadsrätt.

Lokaler

Bostadsbebyggelsen planeras med lokaler i bottenvåningarna.

Miljö

De miljökonsekvenser som bör utredas vidare vid planering av bebyggelsen är framförallt bullerpåverkan, luftkvalitet, dagvattenhantering och kulturmiljö.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Planområdet är bebyggt varför det inte blir aktuellt att kompensera ianspråktagen grönyta.

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

Inom planområdet planeras en förskola med sex avdelningar.

Genomförandefrågor

Tidplan och kommande beslut

Projektet har en preliminär och en översiktlig tidplan. Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att pågå till preliminärt 2020. Nuvarande verksamhet i fastigheten, S:t Eriks ögonsjukhus, beräknas flytta 2021/22. Mot bakgrund av detta planeras byggstart till år 2022 och första inflyttning bedöms till år 2024.

Nästa beslutstillfälle infaller när exploateringsavtal redovisas för nämnden, preliminärt kvartal 1 2020.

Risker och osäkerheter

Det finns ett antal övergripande risker och osäkerheter inom projektet.

I detta tidiga skede av projektet kan främst följande osäkerheter och risker lyftas fram.

- Påverkan tidplan, t ex försening för flytt av befintlig verksamhet, utdragen planprocess
- Bullerproblem
- Miljökvalitetsnormer, p g a närheten till Fleminggatan

Kommunikation

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret och stadsdelsförvaltningen.

Kungsholmens stadsdelsförvaltning har uttryckt att de har behov av en förskola (sex avdelningar).

Berörd stadsdelsförvaltning har uttryckt att de har behov av bostäder enligt Lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade och/eller Socialtjänstlagen i projektet. Byggherren är informerad om stadsdelsförvaltningens önskemål.

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

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret anser att projektet har goda förutsättningar att ge ett välbehövligt tillskott av bostäder i ett bra kommunikationsläge, samtidigt som det kan öka både trivseln och säkerheten i området.

Slut

Bilagor

1. Föravtal