



Kontaktperson

Eleonor Eklind Forslin

Innerstad

Telefon: 08-508 265 14

eleonor.eklind@mk.stockholm.se

Till

Marknämnden 2006-11-16

Markanvisning för kontors- respektive bostadsändamål inom fastigheten Kristinebergs Slott 10 m fl, Hornsbergs bussdepå, på Kungsholmen.

Förslag till beslut

1. Marknämnden anvisar tillsammans med Storstockholms Lokaltrafik AB (SL) mark för kontors- och bostadsändamål inom fastigheterna Kristinebergs Slott 10 mfl till Skanska AB.
2. Marknämnden anvisar tillsammans med SL mark för bostadsändamål inom fastigheten Kristinebergs Slott 10 till AB Borätt / Seniorsgården AB och Ikano Bostaden AB.
3. Marknämnden ger kontoret i uppdrag att tillsammans med SL träffa markanvisningsavtal.
4. Marknämnden ger kontoret i uppdrag att beställa ny detaljplan av stadsbyggnadskontoret.

Göran Långsved

Stefan Eriksson

Sammanfattning

Staden, Stockholms läns landsting och Storstockholms Lokaltrafik AB (SL) förhandlar om en bred uppgörelse avseende spår- och bussdepåer samt byggrätter för bostäder och kontor. Hornsbergs bussdepå avses ingå i en sådan uppgörelse.

Staden och SL har arbetat fram ett förslag för Hornsbergs bussdepå, som innebär att depån flyttas och placeras invid och under Essingeleden. Ovanpå

depån kan kontor och kommersiella lokaler omfattande ca 65.000 kvm byggas. På den mark som frigörs kan 800-900 bostadslägenheter inrymmas.

Staden och SL har tillsammans infordrat anbud för dels kontorsbyggrätter ovan på den nya depån dels bostadsbyggrätter inom det område som frigörs då depån flyttar.

Skanska AB har förutom att lämna det mest förmånliga kontorsanbudet, i genomsnitt 5.300 kr/kvm BTA, också inkommit med ett sidoanbud med förslag till placering av depån under Kristinebergs IP. Denna placering ger friare möjligheter till disponering och utbyggnad inom SL:s nuvarande depåområde samt högre ersättningar för kontorsbyggrätten med ca 20%. Kristinebergs IP är en allsvensk arena och viktig för friidrotten och förslaget förutsätter att idrottsfrågan löses inte bara i en slutlösning utan även under genomförandetiden.

Kontoret föreslår att markanvisning sker till Skanska AB för att utveckla sitt sidoanbud parallellt med ursprungslösningen. Vidare föreslås att Skanska även erhåller markanvisning för ca 200 bostadslägenheter till ett byggrättspris motsvarande marknadspris enligt inkomna bostadsanbud, 11.300 kr/kvm BTA, vilket var ett erbjudande som gjordes i anbudsunderlaget.

Anbudsinfordran gällande bostadsbebyggelse avser två kvarter om ca 200-250 lägenheter vardera i området invid Kristinebergs IP, Nordenflychtsvägen och Lindhagensgatan.

AB Borätt / Seniorgården AB har lämnat det högsta anbudet för kvarteret närmast Kristinebergs IP, 12.300 kr/kvm för den västra delen och 10.300 kr/kvm för den östra delen av kvarteret. Sammantaget ger det ett pris om 11.300 kr/kvm. Det högsta anbudet, 10.300 kr, för kvarteret närmast Lindhagensgatan har lämnats av Ikano Bostaden AB.

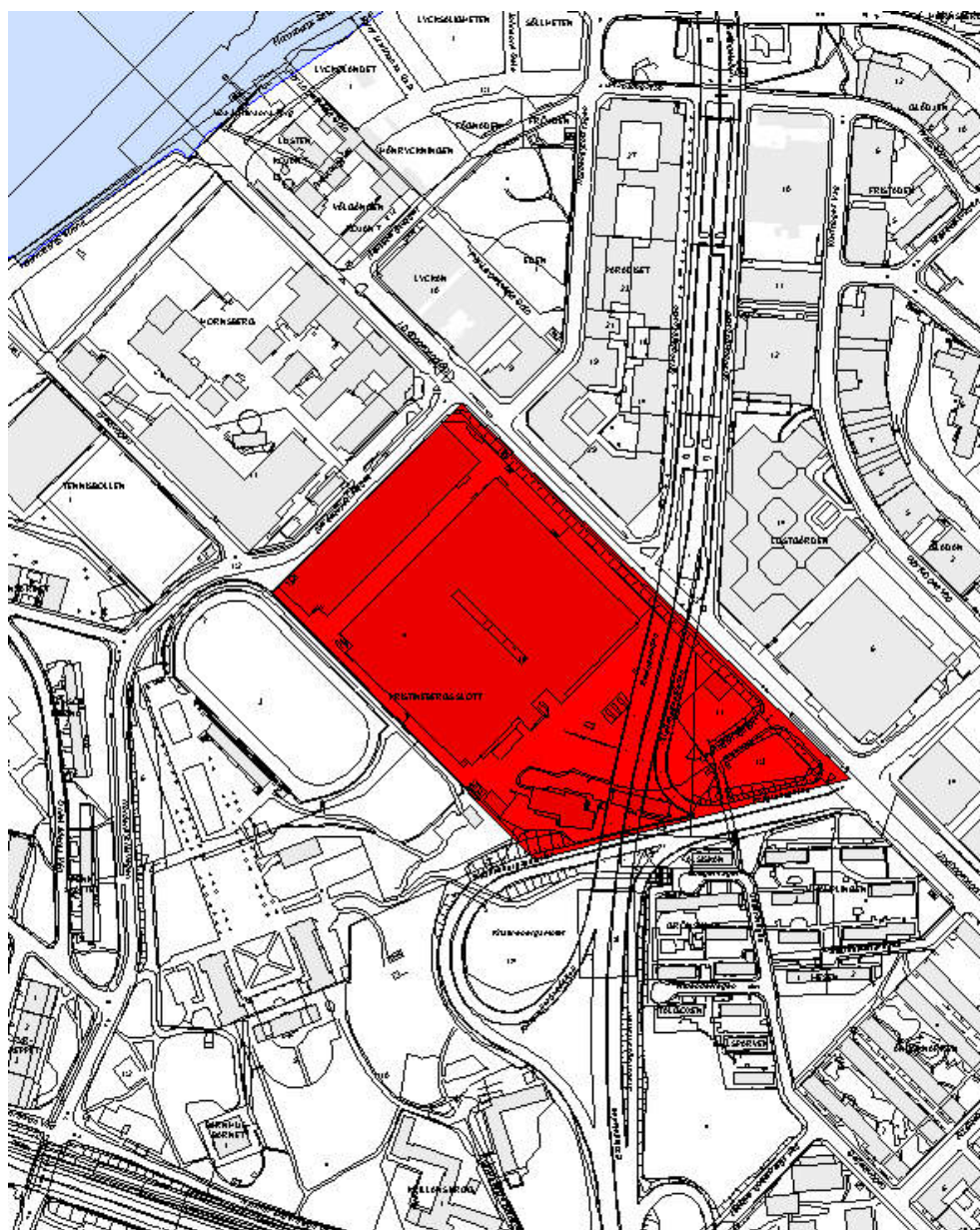
Kontoret föreslår att markområdena anvisas till ovan nämnda bolag.

Bakgrund

Hornsbergs bussdepå ingår som ett bebyggelseområde i stadsbyggnadskontorets program för nordvästra Kungsholmen som beslutades av stadsbyggnadsnämnden i januari 2002. I programmet föreslås bussdepå flyttas till annan plats alternativt grävas ned i samma läge och överdäckas med bostäder och kontor.

Storstockholms Lokaltrafik AB (SL) äger och driver Hornsbergs bussdepå som är belägen vid Lindhagensgatan mellan Kellgrensgatan och Nordenflychtsvägen, delvis under Essingeleden. Huvuddelen av depån är

lokaliserad till SL:s fastighet Kristinebergs Slott 10, medan mindre delar ligger på SL:s tomträtter Kristinebergs Slott 11 och Kristineberg 1:3 samt stadens fastigheter Kristineberg 1:2 och 1:4.



Område för Hornsbergs bussdepå. Området begränsas av Kristinebergs IP, Nordenflychtsvägen, Lindhagensgatan, Kellgrensgatan samt Essingeleden med trafikplats Lindhagensgatan.

Staden och SL har arbetat fram ett förslag för Hornsbergs bussdepå, som innebär att depån flyttas och placeras invid och under Essingeleden. Ovanpå

depån kan kontor och kommersiella lokaler byggas. På den mark som frigörs kan 800-900 bostadslägenheter inrymmas.

Förhållande mellan SL och staden

Under 2004 tecknades ett samarbetsavtal mellan staden och SL rörande förändring och utveckling av spår- och bussdepåer inom Stockholms kommun. Efter detta pågår förhandlingar mellan staden, Stockholms läns landsting (SLL) och SL om en bred uppgörelse avseende spår- och bussdepåer, byggrätter för bostäder och kontor mm inom Stockholms kommun. Uppgårelsen innehåller en mängd olika ingredienser och är mycket komplicerad. Det kan idag förväntas finnas beslut om uppgörelsen i Landstingsfullmäktige och Kommunfullmäktige först under våren 2007.

Omvandlingen av området vid Hornsbergs bussdepå avses ingå i en sådan uppgörelse. I nu föreliggande förslag till uppgörelse skall kommande byggrätter inom området överlåtas till staden.

Trots att frågor såsom stadens och SL:s blivande markägförhållanden och ekonomiska förbindelse ännu är olösta, finns behov av att starta vissa åtgärder i området redan nu. Däribland ingår markanvisning av delar av området. Avsikten är att detaljplanearbete skall kunna påbörjas tillsammans med några utsedda byggherrar under hösten 2006.

Tidigare beslut

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

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

Utbyggnadsförslag

Hornsbergs bussdepå avses flyttas och förläggas invid och under Essingeleden. På så sätt frigörs mark för bostadsbebyggelse om ca 800-900 lägenheter inom fyra kvarter. Ovanpå och i anslutning till den nya depån kan kontor och kommersiella lokaler byggas omfattande ca 65.000 kvm BTA samt eventuellt en mindre del bostäder. Kontoren utgör en skärm mellan Essingeleden och de planerade bostäderna.

Exploateringen innehåll och utformning kommer att prövas i sedvanlig ordning i detaljplaneprocessen.

Förslag till markanvisning - kontor

I samarbete med SL har staden inbjudit fyra företag / kombinationer av företag att lämna anbud på kontorsexploatering invid och ovanpå den nya bussdepån.

Samtliga har inkommit med anbud. Ett av företagen har även inlämnat ett sidoanbud med förslag till annan placering av bussdepån.

Efter gemensam anbudsgenomgång med SL har konstaterats att Skanska AB har lämnat det mest förmånliga anbudet vid en sammanvägd bedömning enligt anbudsunderlaget. Anbudet innebär ett byggrättspris om i genomsnitt 5.300 kr/kvm BTA för kontor vid ca 10% sekundära areor.

Bolaget har även lämnat ett sidoanbud med förslag till placering av depån i ett alternativt läge invid nuvarande depå. Förslaget innebär att depån förläggs under Kristinebergs IP. Denna placering ger friare möjligheter till disponering och utbyggnad inom SL:s nuvarande depåområde. Idrottsplatsen kan innehålla samma funktioner som idag. En utbyggnad enligt detta förslag skulle kunna innebära mycket stora ekonomiska vinster i projektet med tanke på både minskat behov av evakuering under utbyggnadstiden och betydligt förenklat/billigare genomförande. Anbudet innebär också högre ersättningar för byggrätten för kontor med ca 20%. Kristinebergs IP är en allsvensk arena och viktig även för friidrotten och förslaget förutsätter att det i det fortsatta arbetet går att visa en fungerande lösning för idrotten under genomförandetiden.

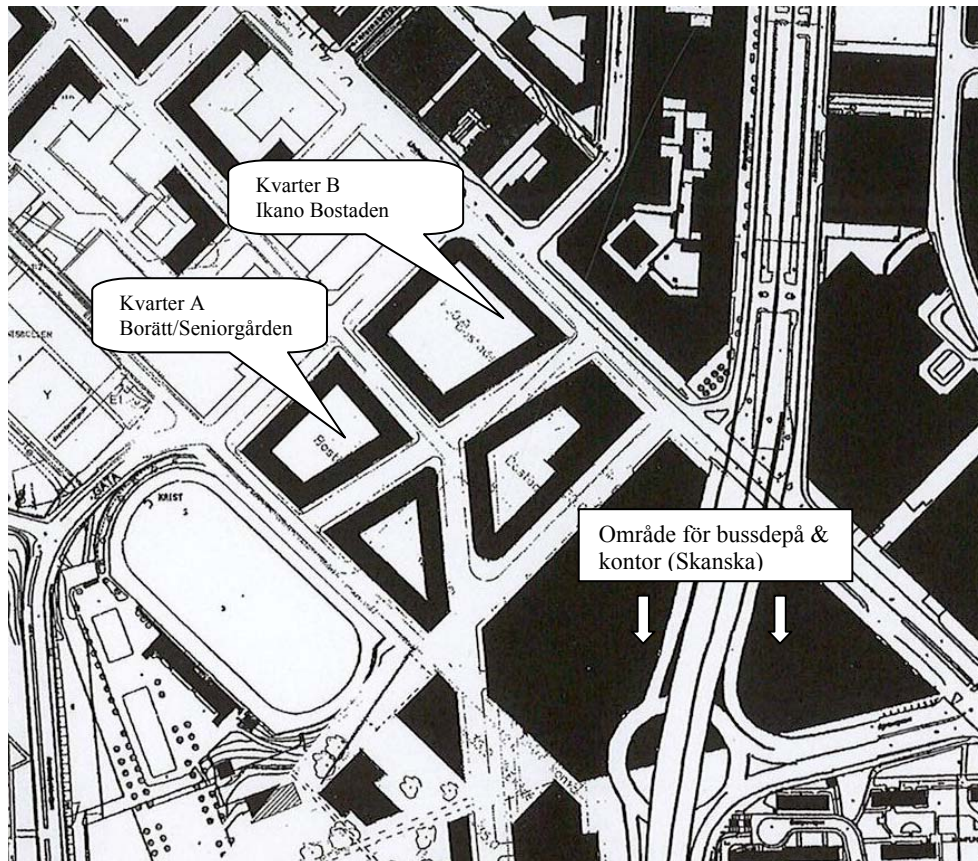
Kontoret föreslår att markanvisning sker till Skanska AB för att utveckla sitt sidoanbud parallellt med ursprungslösningen. Anvisningen sker tillsammans med SL. Ett gemensamt markanvisningsavtal skall träffas med bolaget. Markanvisning sker enligt de principer som marknämnden angivit i sitt beslut om stadens markanvisningspolicy. Markanvisningen gäller under två år från marknämndens beslut.

I anbudsförfrågan om kontorsbyggrätter fanns även en möjlig option för bostadsbyggrätter i angränsande kvarter mellan kvarter A / B och Skanskas kontorsbyggrätt (se nedan). Skanska önskar utnyttja denna option och erhålla markanvisning för ca 200 lägenheter till ett byggrättspris motsvarande högsta anbud enligt nedan, dvs 11.300 kr/kvm ljus BTA.

Förslag till markanvisning - bostäder

Staden och SL har även infordrat anbud avseende förvärv av mark för bostäder inom fastigheten Kristinebergs slott 10. Anbudet gäller bostadsbebyggelse motsvarande två kvarter om ca 200-250 lägenheter vardera (kvarter A och B, se karta). Området inramas av Kristinebergs IP,

Nordenflychtsvägen och Lindhagensgatan. Marken skall upplåtas med äganderätt.



Karta visande område för bussdepå, kontor och bostäder.

Stadsbyggnadskontorets karta över Nordvästra Kungsholmen (april 2006)

Totalt har 21 anbud inkommit för kvarter A och 20 anbud för kvarter B. Anbuderna avseende upplåtelseformen bostadsrätt varierar mellan 6.500 och 11.300 kr/kvm ljus BTA byggrätt. För hyresrätt varierar anbuderna mellan 3.010 och 6.000 kr/kvm ljus BTA.

Det högsta anbudet för kvarter A har lämnats av AB Borätt / Seniorgården AB som bjudit 12.300 kr/kvm för den västra delen och 10.300 kr/kvm för den östra delen av kvarteret. Sammantaget ger det ett pris om 11.300 kr/kvm.

Det högsta anbudet, 10.300 kr, för kvarter B har lämnats av Ikano Bostaden AB.

Kontoret föreslår att markanvisning sker till ovanstående bolag. Anvisningarna sker tillsammans med SL. Ett gemensamt markanvisningsavtal skall träffas med respektive bolag. Markanvisning sker enligt de principer som marknämnden angivit i sitt beslut om stadens

markanvisningspolicy. Markanvisningarna gäller under två år från marknämndens beslut.

Inriktningsbeslut - Ekonomi

Det finns idag inte förutsättningar för att fatta ett inriktningsbeslut. De ekonomiska konsekvenserna för staden är helt avhängt av utfallet ifrån uppgörelsen mellan staden och SL. I det fall ingen uppgörelse kommer till stånd skall intäkter och samtliga exploateringskostnader fördelas mellan staden och SL med utgångspunkt från nuvarande markägoförhållanden och tillkommande byggrätter enligt kommande detaljplaner. Det skall även beaktas att staden skall få täckning av SL för de gatukostnader som hör till exploateringen.

Kontoret ber att få återkomma med förslag till inriktningsbeslut när uppgörelsen är träffad mellan staden och SL.

Under tiden fram till inriktningsbeslut kommer utredningskostnader att belasta projektet. Hittills har kontoret lagt ned 900.000 kronor. Kontoret bedömer att ytterligare 500.000 kronor kommer att förbrukas innan inriktningsbeslut är fattat.

Konsekvenser

-Ekonomi

Bolagen skall efter fastighetsbildning förvärva marken till i anbudan angivna priser. Grundläggningsbidrag kommer inte att utbetalas. Anslutningsavgifter för vatten och avlopp svarar bolagen själva för. I det fall SL svarar för exploateringen skall SL svara för alla exploateringskostnader. Staden kommer inte att kräva gatukostnadsersättning för detaljplaneområdets allmänna gator och parker av bolagen. All ekonomisk risk avseende byggherrens del av projekteringen åvilar bolagen.

-Tidig miljöbedömning

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning enligt den metod som marknämnden antagit och godkänt. De miljökonsekvenser som bör utredas vidare vid planering av bebyggelsen är framförallt buller, luftföroreningar och andra problem relaterade till områdets närhet till Essingeleden och Lindhagensgatan. Även frågor som rör bostads- och kontorsbebyggelsens samlokalisering med bussdepån måste studeras.

Kontorets bedömning är att bebyggelsen i sig inte medför någon negativ påverkan på närmiljön.

-Kompensation för ianspråktagen grönyta

Då området idag består av en bussdepå är ingen grönyta berörd.

-Tillgänglighet

Tillgänglighetsfrågorna kommer att behandlas i kommande detaljplanearbete.

-Måluppfyllelse

Projektet stämmer med kontorets verksamhetsplan att intensifiera arbetet med markanvisningar, samt att verka för att öka bostadsbyggandet i Stockholm.

-Näringsliv och jobb i regionen

Kontoret bedömer att projektet har en positiv påverkan på näringslivet i regionen, dels genom de arbetstillfällen som skapas under utbyggnadstiden, dels genom att möjliggöra ytterligare inflyttning av arbetskraft i regionen.

-Påverkan på barn

Projektet bedöms inte medföra några negativa konsekvenser för barn.

Genomförande och tidplan

Projektet har en preliminär och översiktlig tidplan. Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att pågå i ca två år.

Den kritiska punkten för projektet är hur och när bussdepåområdet kan evakueras. Utbyggnaden av bostäder kan inte ske förrän delar av området är friställt. En koordinering i tid måste därför ske mellan befintliga och nya verksamheter på platsen. Byggstart för bostäder kan ske tidigast 2009-2010.

Byggstart för kontoren kan ske först då den nya bussdepåns råstomme är färdigställd, tidigast 2011.

Nästa beslutstillfälle för marknämnden infaller vid detaljplaneremissen, preliminärt kv.3 2007. När köpeavtal är träffat med exploatören skall marknämnden slutligen fatta ett genomförandebeslut, preliminärt kv.1 2009.

Samråd och information till andra förvaltningar

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret och stadsdelsnämnden. Folkpartiet i stadsdelsnämnden är positiva till planerna för Hornsbergs bussdepå, men poängterar att skolfrågorna inom Nordvästra

Kungsholmen måste lösas innan ytterligare bostadsbyggnation kan komma till stånd.

Planbeställning

Den av kontoret föreslagna exploateringen ställer krav på en ny detaljplan. Kontoret vill därför ha marknämndens uppdrag att beställa en ny detaljplan.

Kontorets synpunkter och förslag

Genom att flytta Hornsbergs bussdepå till ett läge som har låg alternativ användning frigörs mark för bostäder och kontor. Det innebär att en väl fungerande bussdepå, 800-900 bostadslägenheter samt 65.000 kvm kontor kan inrymmas på samma yta som idag upptas av den gamla bussdepån.

Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att marknämnden ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal.

SLUT