

Utlåtande Rotel I (Dnr KS 2018/489)

**Överenskommelse om exploatering för bostäder
m.m. inom del av Stadshagen 1:1 och Stadshagen
1:5, Gladan 3, Glädjen 9 och Mariedal 1 i
Stadshagen samt försäljning av mark inom
Stadshagen 1:1, Gladan 3 och Gångaren 13
Genomförandebeslut**

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Exploateringsnämnden medges rätt att genomföra exploatering inom del av Stadshagen 1:1 och Stadshagen 1:5, Gladan 3, Glädjen 9 och Mariedal 1 omfattande investeringsutgifter om 693 miljoner kronor, investeringsinkomster om 48 miljoner kronor och försäljningsinkomst om 1 307 miljoner kronor.
2. Utgifterna för 2018 ska rymmas inom nämndens investeringsbudget. Utgifterna för kommande år behandlas i budget för 2019.
3. Försäljning av mark inom Stadshagen 1:1, Gladan 3 och Gångaren 13 med en sammanlagd försäljningsinkomst om cirka 210 miljoner kronor godkänns.
4. Exploateringsnämnden medges rätt att teckna erforderliga avtal.

Föredragande borgarrådet Karin Wanngård anför följande.

Ärendet

Projektet Stadshagen omfattar området mellan Mariedalsvägen/Stadshagens idrottsväg och Hornsbergs strand/S:t Göransgatan. Sammantaget planeras för 1 775 bostäder inom området, vilket motsvarar 1 400 ekvivalenta lägenheter.

Andelen hyresrätter uppgår till 44 procent. Projektets omfattning förutsätter bland annat ombyggnad av Stadshagens IP och att en ny fotbollsplan anläggs i Fredhällsparken, som ersättning för den fotbollsplan som försvinner från Stadshagens IP.

Projektet är stort och komplicerat med stora gatuarbeten och påverkan på tunnelbaneanläggning. Genomförandet är beroende av att en ny fotbollsplan byggs i Fredhällsparken innan nuvarande Stadshagens IP kan rivras.

Beslut om försäljning fattas i detta ärende endast för de delar av projektet som inte är direkt avhängiga rivningen av Stadshagens IP. Beslut om övriga försäljningar fattas i senare skede, när tidpunkt för tillträde till marken kan fastställas. Att bindande avtal om markförsäljning saknas för delar av projektet innebär i sig en risk.

Beredning

Ärendet har initierats av Exploateringsnämnden och remitterats till Stadsledningskontoret.

Mina synpunkter

Nordvästra Kungsholmen har varit en del av innerstaden som varit präglad av lättare industrier, stora motorleder och ett stort sjukhusområde. Under senare år har delar av nordvästra Kungsholmen genomgått en omfattande omvandling från ett område med gamla industrier till den nya täta stadsdelen Hornsberg. I den nya stadsdelen kombineras på ett lyckat sätt tusentals nya bostäder med många nya arbetsplatser, och Mälaren tillgängliggörs genom den prisade och populära strandpromenaden. Nästa steg i processen av att utveckla nordvästra Kungsholmen och binda ihop stadsdelen med resten av staden är utvecklingen av Stadshagen med nästan 1800 nya bostäder och genom att S:t Göransgatan utvecklas till en stadsgata med levande bottenvåningar.

Det är glädjande att projekt Stadshagen nu kan komma vidare med projektet och att det planeras för många nya hyresrätter i området. På de delar som omfattar stadens mark planeras för drygt hälften hyresrätter, vilket innebär ett viktigt tillskott i en stadsdel som under det borgerliga styret fick ett minskat antal hyresrätter.

Bilagor

1. Reservationer m.m.

2. Exploateringsavtal mellan staden och Gångaren 13 Fastigheter AB med bilagor
- 2.1 Underbilagor till bilaga 2
3. Lönsamhetskalkyl staden
4. Lönsamhetskalkyl Exploateringsnämnden och exploateringsnyckeltal

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

Kommunstyrelsen delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Exploateringsnämnden medges rätt att genomföra exploatering inom del av Stadshagen 1:1 och Stadshagen 1:5, Gladan 3, Glädjen 9 och Mariedal 1 omfattande investeringsutgifter om 693 miljoner kronor, investeringsinkomster om 48 miljoner kronor och försäljningsinkomst om 1 307 miljoner kronor.
2. Utgifterna för 2018 ska rymmas inom nämndens investeringsbudget. Utgifterna för kommande år behandlas i budget för 2019.
3. Försäljning av mark inom Stadshagen 1:1, Gladan 3 och Gångaren 13 med en sammanlagd försäljningsinkomst om cirka 210 miljoner kronor godkänns.
4. Exploateringsnämnden medges rätt att teckna erforderliga avtal.

Stockholm den 16 maj 2018

På kommunstyrelsens vägnar:
KARIN WANNGÅRD

Ulrika Gunnarsson

Ersätтарыttrande gjordes av Karin Ernlund (C) enligt följande.

Hade vi haft yrkanderätt hade vi yrkat på att delvis bifalla borgarrådets förslag till beslut samt därutöver anföra:

Det är glädjande att projektet Stadshagen nu fortskrider med planering av drygt 1 700 lägenheter. Vi är dock kritiska till att en 11-spelsplan för fotboll ska komma att anläggas i Fredhällsparken. Stockholms grönområden behövs för att skapa en attraktiv

stad med möjlighet till rekreation. Att bygga igen Fredhällsparken är varken klokt eller långsiktigt hållbart när vi förtätar staden. Vi anser att Fredhällsparken ska få vara kvar som en av innerstadens viktiga gröna lungor. De grönkompensationsåtgärder som den rödgrönrosa majoriteten aviserar blir i praktiken bara plåster på såren när parkens tillgänglighet minskar.

Samtidigt inser vi att behovet av fler idrottsytor är viktigt att lösa. Vi uppmanar därför staden att utreda andra platser där 11-spelsplanen istället kan byggas. Det är i vår mening bättre att använda redan hårdgjorda ytor istället för att bygga igen viktiga parker i innerstaden. Ett exempel på hårdgjord yta som vi vill undersöka närmare är parkeringsytorna vid Fyrverkarbacken i Marieberg. Slutligen vill vi poängtera att ovan nämnda antal bostäder med råge hade kunnat byggas genom att bygga högre hus och därmed använda innerstadens mark mer effektivt för att kunna värna parker och grönområden.

Remissammanställning

Ärendet

Projektet Stadshagen omfattar området mellan Mariedalsvägen/Stadshagens idrottsväg och Hornsbergs strand/S:t Göransgatan. Sammantaget planeras för 1 775 bostäder inom området, vilket motsvarar 1 400 ekvivalenta lägenheter. Andelen hyresrätter uppgår till 44 procent. Projektets omfattning förutsätter bland annat ombyggnad av Stadshagens IP och att en ny fotbollsplan anläggs i Fredhällsparken, som ersättning för den fotbollsplan som försvinner från Stadshagens IP.

Exploateringsnämnden ansvarar för utbyggnaden av allmän platsmark och bekostar nödvändiga ledningsflyttar samt kompensationsåtgärder i Fredhällsparken.

Stadens mål om minst 50 procent hyresrätter uppnås på stadens mark, men inte fullt ut i projektet som helhet.

Projektet är stort och komplicerat med stora gatuarbeten och påverkan på tunnelbaneanläggning. Genomförandet är beroende av att en ny fotbollsplan byggs i Fredhällsparken innan nuvarande Stadshagens IP kan rivas. Tidsfaktorn är en osäkerhet som kan innebära fördröjningar.

Exploateringsnämndens sammanlagda investeringsutgifter i löpande prisnivå uppgår till 693 miljoner kronor. Investeringsinkomsterna uppgår till 48 miljoner kronor. De sammanlagda försäljningsinkomsterna beräknas till 1 307 miljoner kronor och reavinsten beräknas till 1 282 miljoner kronor. Nettonuvärdet beräknas till 781 miljoner kronor, vilket motsvarar 480 000 kronor per ekvivalent lägenhet. Täckningsgraden är 213 procent.

Beslut om försäljning fattas i detta ärende endast för de delar av projektet som inte är direkt avhängiga rivningen av Stadshagens IP. Beslut om övriga försäljningar fattas i senare skede, när tidpunkt för tillträde till marken kan fastställas. Att bindande avtal om markförsäljning saknas för delar av projektet innebär i sig en risk.

Jämfört med det reviderade inriktningsbeslutet som fattades av kommunfullmäktige den 24 april 2017 har lönsamheten i exploateringsnämndens delar minskat samtidigt som fastighetsnämndens idrottsinvesteringar fördröjats från 245 miljoner kronor till 289 miljoner kronor. Nämndernas utgiftskontroll i det fortsatta arbetet är därmed av yttersta vikt.

Exploateringsnämnden

Exploateringsnämnden beslutade vid sitt sammanträde den 8 mars 2018 följande.

1. Exploateringsnämnden godkänner för sin del genomförandet av exploatering inom del av Stadshagen 1:1 och 1:5, Gladan 3, Glädjen 9 och Mariedal 1 omfattande investeringsutgifter om 693 mnkr inklusive förvärv om cirka 17,3 mnkr och investeringsinkomster om 48 mnkr samt föreslår att kommunfullmäktige godkänner genomförandet och ger kontoret i uppdrag att genomföra projektet.
2. Exploateringsnämnden godkänner för sin del försäljning av mark inom Stadshagen 1:1 till Tjället 1 Projektutveckling AB med en försäljningsinkomst om cirka 132 mnkr samt föreslår att kommunfullmäktige godkänner försäljningen och ger exploateringsnämnden, genom exploateringskontoret, i uppdrag att träffa erforderliga avtal.
3. Exploateringsnämnden godkänner för sin del försäljning av fastigheten Gladan 3 och del av Stadshagen 1:1 till Balder Sankt Göran AB med en försäljningsinkomst om cirka 77 mnkr samt föreslår att kommunfullmäktige godkänner försäljningen och ger exploateringsnämnden, genom exploateringskontoret, i uppdrag att träffa erforderliga avtal.
4. Exploateringsnämnden godkänner exploateringsavtal för Gångaren 13 inklusive försäljning av mark inom Stadshagen 1:1 till Gångaren 13 Fastigheter AB med en försäljningsinkomst om cirka 1,2 mnkr.
5. Exploateringsnämnden godkänner avtal om fastighetsreglering enligt förslag i kontorets tjänsteutlåtande mellan Staden och Stockholms läns landsting för del av Gångaren 12, del av Glaven 8 och 12 och ger kontoret i uppdrag att teckna avtal om fastighetsreglering.
6. Exploateringsnämnden godkänner genomförandeavtal enligt förslag i kontorets tjänsteutlåtande med Stockholms läns landsting/SL avseende anläggningar för Stadshagens tunnelbanestation mm och ger kontoret i uppdrag att teckna avtalen.
7. Exploateringsnämnden godkänner tillägg till markanvisningsavtal enligt förslag i kontorets tjänsteutlåtande för AB Borätt, Besqab Projektutveckling AB, Sidöparken AB, Erik Wallin Byggnadsfirma AB, AB Stockholmshem och Skolfastigheter i Stockholm AB och ger kontoret i uppdrag att teckna tillägg till markanvisningsavtal.

8. Exploateringsnämnden avsätter minst 20 miljoner kronor av investeringsmedlen inom ramen för genomförandet av exploatering inom del av Stadshagen 1:1 och 1:5, Gladan 3, Glädjen 9 och Mariedal 1 för relevanta grönkompensationsåtgärder i Fredhällsparken.

Det är glädjande att vi nu kan komma vidare med planerna för Stadshagen. En förutsättning för stadsutvecklingsprojektet är att en 11-spelsplan byggs som kompensation i Fredhällsparken. Det är angeläget att omfattande grönkompensationsåtgärder vidtas för att kompensera de gröna kvaliteter som tas i anspråk genom anläggandet av fotbollsplanen, vilket varit en förutsättning för att vi ska kunna gå vidare med projektet. Inom ram för projektet ska minst 20 miljoner kronor gå till relevanta ekologiska åtgärder i och runt parken, som kompensation för de träd som behöver tas ned. Det är i detta arbete viktigt att berörda förvaltningar deltar aktivt i detta arbete i syfte att uppnå bästa möjliga resultat.

Reservation anfördes av Joakim Larsson m.fl. (alla M) och Abit Dundar (L) med hänvisning till kontorets förslag.

Ersättaryttrande gjordes av Susanne Wicklund (C), *bilaga 1*.

Exploateringskontorets tjänsteutlåtande daterat den 16 december 2017 har i huvudsak följande lydelse.

Bakgrund

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.

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



Karta över Stadshagen

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.

Området består bl a av Stadshagens idrottsplats. Vid Mariedalsvägen finns en tillfällig förskola. Inom området finns ett stort naturområde med en bergsbrant mot Igeldammsgatan/Hornsbergs strand samt en park i korsningen Mariedalsvägen/Hornsbergs strand. Inom planområdet ingår även tre bebyggda fastigheter, bland annat Electrolux huvudkontor, Gångaren 13.

Nuvarande detaljplan är från 40-talet för större delen av området och anger park, idrott och allmänplatsmark mm.

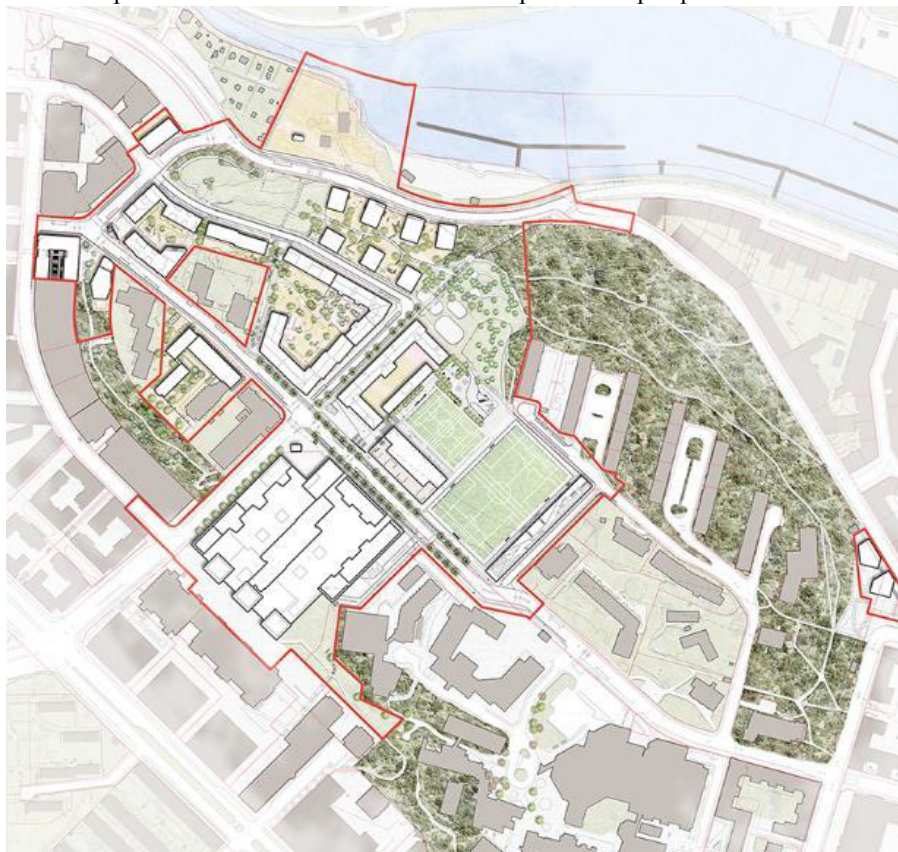
Stadshagens IP föreslås få en regelrätt 11-spelsplan och en regelrätt 7-spelsplan, båda med konstgräs. Idrottsplatsen har idag två 11-spelsplaner och en 7-spelsplan. Den 11-spelsplan som utgår på Stadshagen IP föreslås ersättas av en ny 11-spelsplan i Fredhällsparken.

Detaljplanen för Stadshagen har varit på granskning juni-september 2017. Genomförandetiden för detaljplanen är 10 år förutom för fastigheten Gångaren 13 och intilliggande torg där genomförandetiden är 15 år.

Detaljplanen har till granskningskedet förändrats bl a genom att sjukhusfastigheten Gångaren 12 (S:t Görans sjukhus) och kvarteret Glaven inte ingår i detaljplanen. Förskolegårdarnas storlek har ökat.

Inom planförslaget ryms även en ny grundskola som byggs av SISAB. Den planeras för cirka 750 elever från förskoleklass till årskurs 6. Skolan ligger intill den nya Stadshagens IP och skolgården kommer nyttja 7-spelsplanen som skolgård under skoltid. Skolan fyller behovet för kommande bebyggelse inom Västra Kungsholmen.

En underjordisk tennishall kommer uppföras av AB Stockholmshem inom deras bostadsprojekt som en ersättning för tennishallen i Kristinebergs strandpark. Tennishallen placeras delvis under bostadshuset respektive 7-spelsplanen.



Illustrationsplan under granskningskedet - Detaljplanområde i heldragen röd linje. Ny bebyggelse i vitt. Centralkvarteret med Stadshagens IP i bildens mitt.

Cirka 960 ekvivalenta lägenheter är anvisade sedan tidigare. Inom planområdet ingår cirka 400 lägenheter på privat mark.

Genomförandet av projektet kommer pågå i ca 10 år.

Följande byggherrar har deltagit i planarbetet. Här nämns också var förskolor och speciallägenheter är placerade. Se bild nästa sida.

1. Västra entrén

a. Primula, förskola 4 avd; b. Balder; c. Tjället 1 Projektutveckling (Svenska Hem i Bromma Mark IV AB)

2. Glädjen 9

Akademikerförbundet SSR

3. Mariedal 1

Stadsholmen

4. KomBo

Järntorget

5. Tjället 8

Stockholmshem

6. Rasbranten

a. Wallin; b. Sidöparken (Folkhem) ; c. Einar Mattson, 8 speciallägenheter med gemensamhetslokal

7. Storgårdskvarteret

a. Besqab; b. Stockholmshem, förskola 4 avd; c. Borätt, förskola 4 avd

8. Gångaren 13

Fastighetsaktiebolaget Gångaren 13, förskola 4 avd och 8 speciallägenheter med gemensamhetslokal

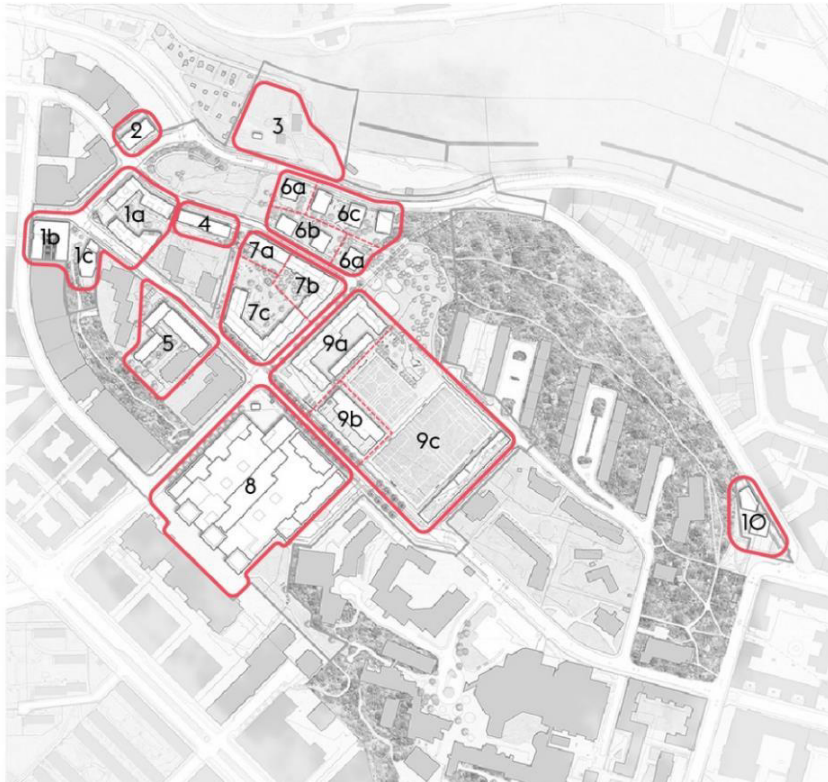
9. Centralkvarteret

a. Stockholmshem, förskola 4 avd och 8 speciallägenheter med gemensamhetslokal; b. Utbildningsförvaltningen (SISAB;)

c. Fastighetskontoret (Idrottsförvaltningen, Stockholm parkering)

10. Östra torget

JM



Byggherrar som deltagit i planarbetet

Ansvarsfördelning inom staden

Exploateringsnämnden ansvarar för att bygga ut allmänplatsmark. Genomförandet av projektet innebär omfattande arbeten med om- och nybyggnation av gator, parker och torg. Ledningsarbeten ingår och är delvis komplicerade. Tex ska S:t Göransgatan flyttas söderut för att ge plats för nya Stadshagens IP. Ombyggnationen krävs även till viss del av Stadshagens tunnelbanestation.

En förutsättning för projektet är som nämnts tidigare att en ny 11-spelsplan anläggs i östra Fredhällsparken. Fastighetsnämnden anlägger 11-spelsplanen.

Exploateringskontoret bekostar nödvändiga ledningsflyttar och ansvarar för och bekostar grönkompensationsåtgärder enligt beslut i det reviderade inriktningsbeslutet för projektet.

Fastighetsnämnden ansvarar för att bygga nya Stadshagens IP mm och ny 11-spelsplan i Fredhäll.

SISAB ansvarar för att bygga ny skola.

Tidigare beslut

2008-02-14	EN	Flytt av Stockholm Tennis AB till
2008-03-11	IDN	Stadshagen
2008-05-19	EN	Markanvisning till AB Borätt
2012-03-12	KF	Reviderat genomförandebeslut Nordenflychtsvägen och Elersvägen, med redovisning av totalekonomi för Västra Kungsholmen
2012-06-14	EN	Markanvisning till AB Primula
2012-08-23	EN	Markanvisning till AB Stockholmshem
2013-03-14	EN	Markanvisning till Svenska Hem i Bromma Mark IV AB
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
2014-03-13	EN	Markanvisning till Erik Wallin Byggnadsfirma AB och Folkhem Projekt AB
2014-06-10	EN	Markanvisning till Besqab Projektutveckling AB, JM AB och SISAB
2014-11-13	EN	Markanvisning till Sidöparken AB. Ändring av tidigare markanvisning till Folkhem Produktion AB
2014-12-03	KS ekonomi- utskott	Idrottens hyra
2015-08-20	UtbN	Ny skola i Stadshagen, inriktningsbeslut
2014-12-15	KF	Inriktningsbeslut projekt Stadshagen
2015-05-19	FN, IDN	Inriktningsbeslut för idrottshallar vid Kristinebergshöjden
2015-06-11	EN	Markanvisning till Järntorget
2015-09-29	EN	Markanvisning inom Gladan 3 till Balder Sankt Göran AB
2015-12-10	EN	Markanvisning inom Glädjen 9 till Akademikerförbundet SSR
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

Tilläggsavtal till markanvisningsavtal

Genomförande av ny bebyggelse som ligger helt eller delvis på nuvarande Stadshagens idrottsplats är beroende av att ny 11-spelsplan finns klar i Fredhäll innan Stadshagens IP kan rivas. Möjlig tidpunkt för tillträde till dessa fastigheter är därför osäker och det finns juridiska oklarheter/osäkerheter med att teckna köpeavtal idag. Kontoret avvaktar därför med att skriva överenskommelser om exploatering och överlåtelse/tomträtsupplåtelse med dessa byggherrar till dess tidplanen kan fastställas. Istället skrivs tillägg till markanvisningsavtal med respektive byggherre. Nuvarande markanvisningsavtal för de olika byggherrarna gäller till våren/sommaren 2018.

Valet att skriva tilläggsavtal till markanvisningen innebär att genomförandebeslut behöver tas utan bindande avtal om markförsäljning.

Tillägg till markanvisningsavtal har upprättats med följande innehåll till nedan angivna byggherrar (ekvivalenta lägenheter

1 lgh=100 kvm, BR=bostadsrättslägenheter, HR=hyreslägenheter)

Besqab Projektutveckling AB (ca 40 BR).

Förlängning till 2020-09-10 och nytt villkor om anslutning till stationär sopsug.

AB Borätt (ca 130 BR)

Förlängning till 2020-06-01 samt nya villkor för förskola med 4 avdelningar, anslutning till stationär sopsug och markpris för förskola och handel. Markpris för förskola är bestämt till 7 200 kr i värdetidpunkt 2017-09-01 och för handel till 7 500 kr i värdetidpunkt 2013-01-01.

Expertrådet har godkänt ärendet (dnr E2017-04355).

Erik Wallin Byggnadsfirma AB (ca 50 BR)

Förlängning till 2020-03-15 och nya villkor om anslutning till stationär sopsug och parkeringsköp.

Sidöparken AB, tidigare Folkhem Produktion AB (ca 55 BR)

Förlängning till 2020-03-15 och nya villkor om anslutning till stationär sopsug och parkeringsköp

AB Stockholms hem (ca 225 HR)

Förlängning till 2020-08-23 samt nya villkor om anslutning till stationär sopsug, parkeringsköp och avgäld för handel, förskola och idrottsändamål. Avgälden är bestämd för handel till 375 kr/kvm BTA i värdetidpunkt 2016-10-01, för förskola till 390 kr/kvm BTA, i värdetidpunkt 2017-11-01, och för idrottsändamål till 250 kr/kvm BTA, i värdetidpunkt 2018-02-12, för ytor ovan mark. Om kommunfullmäktige vid tidpunkten för tomträttsavtalets undertecknande har fattat beslut om riktlinjer för tomträttsavgäld för butiker och förskola ska avgälden beräknas enligt dessa riktlinjer.

Expertrådet har godkänt ärendet (dnr E2017-04328, E2017-03728, E2016-03117).

Skolfastigheter i Stockholm AB (SISAB) (skola 750 elever)

Förlängning till 2020-06-12 och nytt villkor för anslutning till stationär sopsug.

Exploateringsavtal

Gångaren 13

Exploateringskontoret har upprättat ett exploateringsavtal med Gångaren 13 Fastigheter AB, nedan kallad Electrolux, som är lagfaren ägare till fastigheten Gångaren 13. Gångaren 13 Fastigheter AB ägs av Gångaren 13 Holding AB. På fastigheten finns Electrolux huvudkontor.

Electrolux avser att inom exploateringsområdet uppföra ny bostadsbebyggelse (cirka 400 lägenheter) och bygga om- och till befintlig kontorsbebyggelse samt en förskola med 4 avdelningar och 8 speciällägenheter med gemensamhetslokal. Viss rivning kommer utföras för att möjliggöra nya byggrätter.

Utvecklingen på fastigheten Gångaren 13 är inte begränsat i tiden för bolaget. Electrolux ska anlägga och bekosta kommunala anläggningar inom den nuvarande fastigheten Gångaren 13 och resterande del av torget, vilket däremot ska vara utfört inom detaljplanens genomförandetid som är 15 år.

Fastighetsreglering kommer att ske för mark som blir allmän platsmark utan ersättning och reglering av mark till Gångaren 13 för en ersättning om 1,2 mnkr, värdetidpunkt 2017-04-01, med indexuppräknung. Electrolux ska även betala 10 mnkr i exploateringsbidrag för ombyggnad av S:t Göransgatan.

I övrigt innehåller avtalet sedvanliga villkor, se bilaga 1.

Expertrådet har godkänt ärendet (dnr E2016-02218).

Överenskommelse om exploatering

Gladan 3 / Balder

Överenskommelse om exploatering och överlåtelse finns upprättat med Balder Sankt Görän AB för Gladan 3 och del av Stadshagen 1:1. Bolaget är idag tomträttsinnehavare till fastigheten Gladan 3. Bolaget är ett helägt dotterbolag till Fastighets AB Balder. Bolaget kommer uppföra ca 100 bostadsrättslägenheter med butiker i bottenvåningen. Befintlig kontors/industribyggnad rivs.

Avtalet innehåller i huvudsak följande:

- Friköp av tomträtten för en preliminär köpeskillning om cirka 77 mnkr, i värdetidpunkt 2015-06-01, reglerat med index till dess tillträde sker. Köpeskillningen är framräknad efter avdrag om 149,2 mnkr för värdet av nuvarande kontorsbyggnad och rivningskostnader.
 - Fastighets AB Balder har skrivit en borgensförbindelse avseende genomförandet av projektet.
 - Bolaget ska erbjuda staden 8 st speciallägenheter med en gemensamhetslokal.
 - Bolaget förbinder sig att anlägga mobil sopsug alternativt får bolaget ansluta sig till den kommande stationära sopsugen inom Stadshagen.
 - Parkering anordnas i garage.
 - I övrigt innehåller avtalet sedvanliga villkor
- Expertrådet har godkänt ärendet (dnr E2014-01386).

Tjället 1 Fastighetsutveckling AB

Överenskommelse om exploatering och överlåtelse finns upprättat med Tjället 1 Fastighetsutveckling AB. Bolaget är ett helägt dotterbolag till Svenska Hem i Bromma Mark IV AB som fick den ursprungliga markanvisningen. Bolaget kommer uppföra ca 40 bostadsrättslägenheter ovanpå Stadshagens tunnelbaneuppgång vid S:t Göransgatan/Mariedalsvägen.

Avtalet innehåller i huvudsak följande:

- Köpeskillningen uppgår till cirka 132 mnkr, i värdetidpunkt 2013-01-01, reglerat med index till dess tillträde sker.
- Svenska Hem i Bromma Mark IV AB har skrivit en borgensförbindelse avseende genomförandet av projektet.
- Bolaget förbinder sig att anlägga mobil sopsug alternativt får bolaget ansluta sig till den kommande stationära sopsugen inom Stadshagen.
- Bolaget ska anordna parkering i närliggande fastighet alternativt kan bolaget teckna avtal med Stockholm Parkering om parkeringsköp i Stadshagengaraget.
- Bolaget erlägger exploateringsbidrag om 2,8 mnkr för ny trappförbindelse till parkstråket söder om bostadshuset.
- Staden för vidare åtaganden enligt genomförandeavtal med Stockholms läns landsting/SL till bolaget.

Expertrådet har godkänt ärendet (dnr E2013-384-201).

Exploatering vid Igeldammsgatan (ca 50 lgh planerat som BR)

Kontoret återkommer till nämnden när överenskommelse om exploatering och överlåtelse finns upprättat.

Övriga överenskommelser om exploatering

Överenskommelse om exploatering och tomträttsupplåtelse kommer att upprättas avseende Glädjen 9 till Akademikerförbundet SSR. Överenskommelsen medger en påbyggnad av befintligt kontorshus med två våningar, tillkommande byggrätt får avgäldsbeFrielse i 10 år. Expertrådet har godkänt ärendet (dnr E2014-01818).

Överenskommelse om exploatering och tilläggsavtal till tomträten Mariedal 1 kommer upprättas med AB Stadsholmen. Överenskommelse innebär att bolaget kan återskapa 4 hyreslägenheter i befintlig byggnad, fastighetsreglering och att bolaget får ansluta sig till den stationära sopsugen inom Stadshagen. Fastighetsreglering kommer ske p g a att kvartersmark blir allmänplatsmark.

Dessutom kommer sedvanliga överenskommelser om exploatering och tomträttsupplåtelse att upprättas med följande byggherrar:

Primula Byggnads AB (ca 100 hyreslägenheter), Järmtorget Bostad AB (ca 25 hyreslägenheter), Einar Mattsson Projekt AB (ca 90 hyreslägenheter).

Ovanstående överenskommelser kommer att upprättas på delegation av exploateringskontoret.

Övriga avtal

Genomförandeavtal med Stockholms läns landsting/SL (tunnelbanan)

Exploateringen inom projektet innebär att Stadshagens tunnelbanestation påverkas på olika sätt. Tunnelbaneuppgång vid S:t Göransgatan/Mariedalsvägen kommer överbyggas med ett bostadshus och flytten av S:t Göransgatan innebär en ombyggnad av tunnelbanehall mm vid Kellgrensgatan/S:t Göransgatan.

Därför har genomförandeavtal upprättats med Stockholms läns landsting och Storstockholms lokaltrafik AB (SLL/SL), dels ett avseende mark som direkt berör tunnelbanan dels ett för mark som ligger inom säkerhetszonen. Staden kommer föra vidare avtalen till respektive byggherre som är berörd.

Fastighetsregleringsavtal med Stockholms läns landsting

Detaljplanen innebär att del av Gångaren 12, Glaven 8 respektive Glaven 12 övergår från kvartersmark till allmänplatsmark. Markregleringen är nödvändig för att kunna bygga det centrala kvarteret med bostäder, tennishall, skola och ny idrottsplats. Staden och Stockholms läns landsting har därför upprättat ett avtal om fastighetsreglering. Staden ersätter landstinget med 17 mnkr, i värdetidpunkt 2017-08-01, plus indexuppräknning för regleringen av marken.

Expertrådet har godkänt ärendet (dnr E2015-02407).

Genomförandeavtal med Fortum Tunnlar AB

Flytten av S:t Göransgatan påverkar anläggningar som ägs av Fortum tunnlar AB. Ett genomförandeavtal med bolaget kommer att upprättas på delegation.

Genomförandeavtal avseende exploatering med Stockholmshem och Stockholm stads fastighetskontor

AB Stockholmshem äger fastigheten Tjället 5 som ingår i detaljplanen för Stadshagen. Kontoret kommer upprätta ett genomförandeavtal avseende exploateringen, samordning med staden och övriga byggherrar.

Stockholm stads fastighetskontor ansvarar för att bygga den nya Stadshagens idrottsplats med fotbollsplaner och läktarbyggnad. Kontoret kommer att upprätta ett genomförandeavtal avseende exploateringen med fastighetskontoret som ska hantera gränsdragning för ekonomiska åtagande, blivande servitut mm.

Ovanstående avtal kommer upprättas på delegation av exploateringskontoret.

Ekonomiska konsekvenser för staden

Reviderat inriktningsbeslut togs i kommunfullmäktige 24 februari 2017. Det visade att projektet Stadshagen inklusive kv Glaven ger ett positivt resultat. Tabellen nedan visar en jämförelse mellan olika nyckeltal vid reviderat inriktningsbeslut 2017 och detta genomförandebeslut. Detta genomförandebeslut avser enbart detaljplan för Stadshagen exklusive kv Glaven och Gångaren 12 (S:t Görans sjukhus). Siffror för genomförandebeslut avser endast exploateringsnämnden.

	REV INRIKTNINGS- BESLUT	GENOMFÖRANDE- BESLUT
	2017	2018 EN
Antal bostäder (ekvivalenta)	1 600	1400
Investeringsutgifter	1 118 mnkr (EN+FN)	
Varav EN	871 mnkr	693 mnkr
Varav FN	247 mnkr	
Investeringsinkomster	76 mnkr	48 mnkr
Försäljning	2 056 mnkr	1 307 mnkr
Nettonuvärde	1 071	781 mnkr
Nettonuvärde/ekv lgh	584 tkr	480 tkr
Nettoexploateringsutgift/ ekvivalent lägenhet	449 tkr	334tkr
Täckningsgrad inkl tidigare utgifter/inkomster	209 %	213 %
Andel BR/HR (stadens mark	57/43	49/51
Andel BR/HR (inkl privat mark)	66/34	56/44

Totala kostnaderna har minskat eftersom exploatering inom kvarteret Glaven och del av S:t Göransgatan inte ingår i detaljplanen. En säkrare kalkyl har tagits fram för byggandet av allmänplatsmark grundad på en systemhandling, vilket visar på större kostnader för nu aktuell detaljplan jämfört med det reviderade inriktningsbeslutet. Ytterligare tidsförskjutning innebär också att kostnaderna för genomförandet stiger p g

a indexuppräknig. Kostnader för byggande av stationär sopsug ingår i kalkylen. Kommande beslut inom staden kan innebära att Stockholm Vatten och Avfall AB tar över den investeringen.

I detta ärende uppgår investeringen till 693 mnkr.

Ärendet ska även beslutas av kommunfullmäktige då investeringen överstiger 50 mnkr.

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

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

Lönsamhetskalkyl enligt nuvärdesmetoden

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

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar ett positivt nettonuvärde om 781 mnkr motsvarande 480 tkr/ekvivalent lägenhet¹.

Marken kommer att upplåtas med tomträtt respektive säljas. Exploateringsgraden uppgår till 3,25.

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till ca 693 mnkr, varav 29,4 mnkr är utgifter före år 2018, dvs. redan nedlagda utgifter. Utgifterna avser främst ny- och ombyggnad av gator o parker inklusive ledningsflyttar, marksanering, ersättning för markåtkomst, påverkan på tunnelbanestationen Stadshagen samt kompensationsåtgärder i Fredhällsparken. Utredningskostnaderna har överskridits med ca 4 mnkr jämfört med reviderat inriktningsbeslut.

Investeringsinkomsterna beräknas till ca 48 mnkr. Försäljningsinkomster som beräknas till 1 307 mnkr och reavinsten beräknas uppgå till 1 282 mnkr.

Försäljningsinkomsterna fördelas på olika år beroende på när tillträde till respektive fastigheter kan ske.

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.

Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 334 tkr i fast prisnivå. Jämförelse kan göras med Krillans krog, 350 tkr, och Persikan , 470 tkr. Detta nyckeltal visar projektets nettoutgifter inkl. redan nedlagda utgifter. Projektets täckningsgrad inkl. nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 213 %.

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

¹ Ekvivalent lägenhet motsvarar den sammanlagda tillkommande ytan (BTA) för bostäder, kommersiella lokaler etc. dividerat med 100 (en lägenhet motsvarar 100 kvm BTA).

Budgetkonsekvenser

Investeringsbudget och försäljningsinkomster

Investeringsutgifterna för projektet beräknas till ca 693 mnkr och investeringsinkomsterna till ca 48 mnkr i löpande prisnivå.

Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell.

Budgetkonsekvenser	Ack						
Investering	t.o.m.						
Mnkr	2017	2018	2019	2020	2021	Senare	Tota lt
Utgifter inkl. förvärv (-)	-29,4	-2,4	-54,0	-125,1	-107,0	-374,9	- 692,8
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,0	0,0	0,0	5,8	42,0	47,8
Nettoutgift (-) /-inkomst	-29,4	-2,4	-54,0	-125,1	-101,2	-333,0	- 645,1
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	369,0	0,0	0,0	937,6	1 306,6

Stadens utgifter/inkomster för exploatering bedöms kunna finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget för år 2018. Behov av medel för åren därefter får beaktas i nämndens kommande budgetarbete.

Fastighetsnämndens kostnader för ersättningsinvesteringar beräknas till totalt ca 289 mnkr, vilket omfattar ny utformning av Stadshagens IP och anläggning av 11-spelsplan i Fredhällsparken. Fastighetsnämnden planerar genomförandebeslut för dessa 2020 respektive 2019. Fastighetsnämnden får dessutom ersättningsinvesteringar vid nya Kristinebergshallen och på Kristinebergs IP med ett utfall om ca 68,5 mnkr p g a ny utformning av Stadshagens IP. Beslut om dessa tas i respektive projekt.

SISAB:s kostnader för ny skola beräknas till ca 260 mnkr.

Driftbudget

Projektet bedöms påverka stadens och nämndens resultat enligt nedanstående tabell.

Budgetkonsekvenser							
Drift							
Mnkr	2018	2019	2020	2021	2022	Senare	Kom- menta r
Resultatpåverkan ExplN							
Löpande intäkter/kostnader	0,0	0,6	0,6	3,4	4,5	max 10,8	
Internränta	0,0	0,0	0,0	-0,9	-0,9	max -4,8	
Avskrivningar	0,0	0	0,0	0,0	0,0	max -14,3	år

Reavinst/förluster	0,0	,0 349, 1	0,0	0,0	0,0	933,4	2030 totalt 1282,5
Summa resultatpåverkan nämnd	0,0	349,6	0,6	2,5	3,5		
Resultatpåverkan TRN+SDN							
Driftskostnader TRN+SDN	0,0	-0,3	-0,3	-0,6	-0,6	mellan -1,7 och -2,3	
Underhållskostnader trafiknämnden	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	mellan 0 och -2,1	
Summa resultatpåverkan TRN+SDN	0,0	-0,3	-0,3	-0,6	-0,6		

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden beräknas efter genomförandet uppgå till ca 4,4 mnkr. Internränta och avskrivningar (kapitalkostnaderna) för exploateringsnämnden beräknas uppgå till ca 19 mnkr det första året och minskar därefter något genom avskrivningar. Intäkterna för tomträtsavgälder beräknas till ca 11 mnkr per år. Reavinsten beräknas uppgå till 1 282,5 mnkr.

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.

Osäkerhetsfaktorer för kalkylen är bland annat tidsfaktorn. På utgiftssidan är flytten av

S:t Göransgatan och förändring av tunnelbaneanläggningar en osäkerhetsfaktor.

För de fastigheter där överenskommelse om exploatering och överlåtelse tecknas senare finns en viss risk då bindande avtal om köp ännu inte finns.

Kalkyl för allmänplatsmark bygger på framtagen systemhandling. I samband med detaljprojektering kan utgifterna förändras.

Kalkylen utgår från att antalet bostäder är cirka 1775 lägenheter (1 400 ekvivalenta lägenheter).

Kompensationsåtgärder och ledningsflytt i Fredhällsparken p g a den nya 11-spelsplanen är ännu inte projekterade och kostnaderna bara uppskattade. Osäkerhet finns därför om utgifternas storlek för dessa.

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

Kontoret har tagit hänsyn till ovanstående risker genom att lägga på en budget för oförutsett. Dessutom kommer kontoret följa och vidta åtgärder för att minimera dessa risker.

Slutsats-ekonomi

Ekonomi för projektet visar på ett positivt nuvärde. Vid detaljprojektering av allmän platsmark utreds närmare vilka utgifter och inkomster som uppstår. Risken för ändringar i kalkylen är relativt stor eftersom det är ett stort och komplicerat projekt bl a med stora gatuarbeten och påverkan på tunnelbaneanläggningar. Däremot kommer projektet få ett betydande överskott p g a försäljningsinkomster.

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 (exklusive Marieberg) beräknas att uppgå till cirka 3,2 mdkr. Utöver detta tillkommer medfinansiering av trafikplats Kristineberg om cirka 350 mnkr samt fastighetsnämndens investering om cirka 165 mnkr i en ny idrottshall på Kristinebergshöjden. Totalt uppgår de totala utgifterna därmed till 3,7 mdkr. Inkomsterna, främst genererade av fastighetsförsäljningar, beräknas att uppgå till 3,5 mdkr. Utöver detta tillkommer cirka 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 2040, översiktsplanen och mål i stadens budget.

- Stadshagen bidrar till målet om 140 000 färdigställda bostäder till 2030.
- Bostadsrätter och hyresrätter blandas inom området. (56 % BR/ 44 % HR)
- Säkrare gång och cykelpassager utformas längs med S:t Göransgatan och Hornsbergs strand.
- Stadens delar kopplas samman genom ny bebyggelse mellan Kungsholms strand och Mariedalsvägen, 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.

Lokaler

Inom projektet planeras en ny skola, 5 förskolor (4 avd) och 4 enheter med speciallägenheter. Placering av förskolor se bild nedan. Placering av speciallägenheter se bild sid 7. Samråd har skett med Kungsholmens stadsdelsförvaltning och förslaget

är i linje med planering inom ”Skolplanering i samverkan” (SAMS) för Kungsholmen. Stadshagens idrottsplats rivs och får en ny utformning.

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

Stadshagen

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.



Parker och lekplatser i Stadshagen. L= lekplats, Blå cirkel= förskola

Fredhällsparken

Utvecklingen av Fredhällsparken med åtgärder för grönkompensation efter att 11-spelsplanen är byggd görs i nära samråd med Kungsholmens stadsdelsförvaltning.

I Fredhällsparkens västra del utreds möjligheterna att plocka fram den ursprungliga karaktären av en naturlig, svagt sluttande bäckravin ned mot vattnet i Tranebergssund som längre ut på udden övergår i en strandpark.

På grund av strukturella förändringar som skett i parken under åren behöver man se över parkens innehåll och gestaltning. 11-spelsplanens placering gör att man får nya entrépunkter till parkrummet samt att gångvägssystemet måste anpassas efter den nya situationen.

För att minska Drottningholmsvägens och Essingeledens påverkan på parkmiljön utreds åtgärder för att minska den visuella störningen från trafiken, för att absorbera partiklar och för att minska bullret. Åtgärder som utreds är byggda konstruktioner som bullerplank, gärna med gröna inslag, mot Drottningholmsvägen och etablering av flerskiktad vegetationsridå mot Essingeleden för att få en så effektiv ljud- och partikelabsorbering som möjligt.

Där 11-spelsplanen föreslås ligga finns idag ett antal träd, där många bedöms vara värdefulla både ur ett ekologiskt och upplevelsemässigt perspektiv. Av de träd som finns på ytan för den planerade fotbollsplanen har de flesta emellertid bedömts vara olämpliga att flytta. Det enda träd som bedöms vara möjligt att flytta är en ek med klassificeringen *Klass 3, Värdefullt träd* enligt Naturvårdsverkets definition. Övriga träd som skulle vara av intresse att flytta har antingen dubbelstam, stamskador, betonguppfyllning eller står i branta slänter, förutsättningar som omöjliggör eller gör en trädflytt osäker.

Bedömningen av vilka träd som kan flyttas, sparas eller måste tas ned har gjorts utifrån platsbesök och utredningar av arborister/trädspecialister, platsbesök av landskapsarkitekter samt en geoteknisk markundersökning för att avgöra nivån på berget under träden. Ytterligare utredningar kommer att göras inför genomförandet.

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 byggs, 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

Projektet har en preliminär och en översiktlig tidplan. Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanen för Stadshagen kommer antas under våren 2018.

Staden kommer under åren 2019–25 arbeta med ombyggnad och flytt av S:t Göransgatan och anläggande av nya gator inklusive ledningsflyttar. Parallellt kommer vissa bostadsprojekt kunna startas, andra bostadsprojekt är beroende av att ny gata finns framdragen och/eller att nuvarande Stadshagens idrottsplats är ri-ven.

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

Rivning av Stadshagens idrottsplats och därefter nybyggnad av idrottsplatsen och ny skola beräknas vara klart ca 2025.

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.

Första inflyttning i bostäder planeras ske 2021 och sedan sker en etappvis inflyttning fram till 2030.

Hela projektet är tänkt att vara slutfört till 2030. Detta förutsätter att ny 11-spelsplan i Fredhällsparken tagits i drift innan rivning av Stadshagens IP sker.

Stadsbyggnadsnämnden planerar granskning för ny detaljplan i Fredhällsparken till kvartal 1 2018 och antagande kv 2/3 2018.

Risker och osäkerheter

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

- Eventuellt 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.

- Genomförandet av bebyggelse på nuvarande idrottsplatsen är beroende av att ny 11-spelsplan har iordningställts i Fredhäll.
- Kapaciteten för dagvattenssystemet i området måste byggas ut innan stor del av bebyggelsen kan sättas igång.
- Projektet ska genomföras av många olika aktörer vilket kommer påverka tidplan och samordning.

Kontoret kommer under genomförandet bevaka dessa risker och vidta åtgärder för att minimera dem.

Kommunikation

Kontoret har samverkat med följande förvaltningar kring utbyggnadsförslaget:

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

Idrottsnämnden och fastighetsnämnden berörs av ombyggnaden av Stadshagens IP och ny 11-spelsplan i Fredhäll. Tidigare ärende om inriktningsbeslut och reviderat inriktningsbeslut för Stadshagen har varit gemensamt för alla tre nämnder.

Trafiknämnden berörs av projektet genom bl a nybyggnad av gator.

Då projektet medför en utgift över 50 mnkr har avstämning och samråd skett med stadsledningskontoret.

Kontorets sammanfattande bedömning

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

Kristinebergs strandpark kan frigöras som park genom att den befintliga tennishallen flyttas till Stockholmsbostadsprojekt i Stadshagen.

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.

Kalkylen ger ett positivt nuvärde. Fler osäkerhetsfaktorer finns. Dessa kommer att hanteras under detaljprojektering för allmänplatsmark.

Beredning

Ärendet har remitterats till Stadsledningskontoret.

Stadsledningskontoret

Stadsledningskontorets tjänsteutlåtande daterat den 23 mars 2018 har i huvudsak följande lydelse.

Stadsledningskontoret ser positivt på genomförande av projektet Stadshagen, i stadsutvecklingsområdet Västra Kungsholmen. Projektet bidrar till kommunfullmäktiges mål om 140 000 nya bostäder till 2030. Bostäderna byggs i ett bra kollektivtrafikläge vid Stadshagens tunnelbanestation. Projektet utgör samtidigt en viktig pusselbit i att tillgodose behovet av idrottsytor på Kungsholmen. Projektet bidrar också till bostadsbyggnadsmålen för stadens allmännyttiga bostadsbolag.

Projektet är en del av stadsutvecklingsområdet Västra Kungsholmen. Programmet för Västra Kungsholmen, som godkändes av stadsbyggnadsnämnden år 2002, ger möjlighet att under en tjugooårsperiod bygga en stadsdel med cirka 5 300 nya bostäder och cirka 300 000 kvadratmeter nya lokaler. Mer än hälften av bostäderna är byggda och inflyttade.

Stadsledningskontoret konstaterar att antalet planerade bostäder minskat något jämfört med det reviderade inriktningsbeslutet för projektet Stadshagen, som fattades av kommunfullmäktige den 24 april 2017. Antalet har minskat från 1 600 till 1 400 ekvivalenta lägenheter. Det följer av att den östra delen av det ursprungliga planområdet, innehållande kvarteret Glaven och den östra delen av S:t Göransgatan utgått.

Andelen hyresrätter uppgår till 44 procent i projektet som helhet, och 51 procent i de delar som uppförs på stadens mark. Andelen hyresrätter har därmed ökat något jämfört med det reviderade inriktningsbeslutet.

Stadens mål om minst 50 procent hyresrätter uppnås på stadens mark, men inte fullt ut i projektet som helhet. Stadsledningskontoret anser att den planerade andelen bostadsrätter är motiverad. Projektet ska täcka omfattande investeringar, som i dagsläget är behäftade med många osäkerheter. Inkomster från markförsäljning har i detta fall stor betydelse för finansieringen.

Kalkylen bygger på ett antagande om 1 400 ekvivalenta lägenheter, och beräknade utgifter utgår från framtagna systemhandling. I samband med detaljprojektering kan utgifterna förändras. Projektet är stort och komplicerat med stora gatuarbeten och påverkan på tunnelbaneanläggning. Behovet av kompensationsåtgärder i Fredhällsparken är heller inte helt klarlagt.

Tidsfaktorn innebär en osäkerhet i kalkylen. Genomförandet är beroende av att en ny fotbollsplan byggs i Fredhällsparken innan nuvarande Stadshagens IP kan rivas. Att bindande avtal om markförsäljning saknas för de delar som är direkt avhängiga rivningen av IP innebär i sig en risk.

Exploateringsnämndens sammanlagda investeringsutgifter i projektet i löpande prisnivå uppgår till 693 miljoner kronor. Investeringsinkomsterna uppgår till 48

miljoner kronor. De sammanlagda försäljningsinkomsterna beräknas till 1 307 miljoner kronor och reavinsten beräknas till 1 282 miljoner kronor.

Beslut om försäljning fattas i detta ärende endast för de delar av projektet som inte är direkt avhängiga rivningen av Stadshagens IP. Sammanlagt uppgår dessa försäljningsinkomster till cirka 210 miljoner kronor.

Både utgifter och inkomster har minskat jämfört med det reviderade inriktningsbeslutet, liksom projektets beräknade lönsamhet. Nettonuvärdet beräknas till 781 miljoner kronor, vilket motsvarar 480 000 kronor per ekvivalent lägenhet. I det reviderade inriktningsbeslutet beräknades nettonuvärdet för nämndens investeringar till 1 275 miljoner kronor eller 797 000 kronor per ekvivalent lägenhet. Det vill säga en betydligt högre lönsamhet.

Vid det reviderade inriktningsbeslutet uppmanade stadsledningskontoret exploateringsnämnden och fastighetsnämnden att inför genomförandebeslut tydliggöra principer för fördelning av investeringarna nämnderna emellan, utifrån de principer som fastlagts av kommunfullmäktige. Exempelvis avseende rivningen av nuvarande Stadshagens IP.

Av ärendet framgår att fastighetsnämnden ansvarar för anläggandet av fotbollsplanen i Fredhällsparken och att bygga Stadshagens IP med fotbollsplaner och läktarbyggnad. Exploateringsnämnden bekostar nödvändiga ledningsflyttar och ansvarar för och bekostar kompensationsåtgärder i Fredhällsparken. Av ärendet framgår också att exploateringsnämnden avser att upprätta ett genomförandeaftal med fastighetsnämnden för att hantera gränsdragning för ekonomiska åtaganden. Stadsledningskontoret förutsätter att detta görs i linje med den inriktning som kommunfullmäktige beslutat om.

I det reviderade inriktningsärendet beräknades fastighetsnämndens investeringsutgifter uppgå till 245 miljoner kronor. Nu uppskattas dessa utgifter enligt ärendet uppgå till 289 miljoner kronor. Stadsledningskontoret konstaterar att utvecklingen med en lägre lönsamhet i exploateringsnämndens delar i kombination med fördyringar i fastighetsnämndens idrottsinvesteringar innebär minskade marginaler i projektet som helhet. Nämndernas utgiftskontroll i det fortsatta arbetet är därmed av yttersta vikt. Stadsledningskontoret poängterar att den utgift för ersättningsinvesteringar som beslutades vid inriktningsbeslutet ska vara vägledande för kommande beslut om budget för fastighetsnämndens investering enligt de principer som kommunfullmäktige uttalat för ersättnings av idrottsfunktioner.

Då det är befintliga idrottsfunktioner som ska ersättas betraktar nämnderna fastighetsnämndens investeringar som ersättningsinvesteringar. Stadsledningskontoret konstaterar att ersättningsinvesteringar principiellt prövas och prioriteras i den ordinarie budgetprocessen. Huvudprincipen är att idrottsnämnden får ersättning för ersättningsinvesteringen motsvarande kapitalkostnader som uppstår hos fastighetsnämnden och att fastighetsnämndens investeringsbudget utökas för motsvarande funktion, förutsatt att kommunfullmäktige beslutar om att prioritera detta. Stadsledningskontoret konstaterar att huvudprincipen för ersättningsinvesteringar också utgår från att det är själva idrottsfunktionen som ska ersättas.

Stadsledningskontoret föreslår att kommunfullmäktige beslutar att exploateringsnämnden medges rätt att genomföra exploatering inom del av Stadshagen 1:1 och 1:5, Gladan 3, Glädjen 9 och Mariedal 1 omfattande investeringsutgifter om 693 miljoner kronor, investeringsinkomster om 48 miljoner kronor och preliminära försäljningsinkomster om 1 307 miljoner kronor. Utgifterna för 2018 ska rymmas inom nämndens investeringsbudget. Utgifter för kommande år behandlas i budget för 2019. Vidare föreslår stadsledningskontoret att kommunfullmäktige godkänner försäljning av mark inom Stadshagen 1:1, Gladan 3 och Gångaren 13 med en sammanlagd försäljningsinkomst om cirka 210 miljoner kronor, och att exploateringsnämnden medges rätt att teckna erforderliga avtal.

Reservationer m.m.

Exploateringsnämnden

Ersätтарыtrande gjordes av Susanne Wicklund (C) enligt följande.

Att delvis godkänna kontorets förslag till beslut

Att därutöver anföra:

Det är glädjande att projektet Stadshagen nu fortskrider med planering av drygt 1 700 lägenheter. Förutom flera nya bostäder föreslås en flytt av tennishallen från Kristineberg till under 7-spelsplanen på den ombyggda Stadshagens IP, vilket möjliggör färdigställande av Kristinebergs strandpark. Det ombyggda Stadshagens IP kommer att innehålla en fullstor regelrätt 11-spels konstgräsfotbollsplan och en regelrätt 7-spels konstgräsfotbollsplan.

Dock ställer vi oss kritiska till att en fullstor fotbollsplan ska komma att anläggas i Fredhällsparken. Stockholms grönområden behövs för att skapa en attraktiv stad med möjlighet till rekreation. Att bygga igen Fredhällsparken, som idag är en populär plats att vistas i, är inte ett klokt och långsiktigt hållbart alternativ för en växande stad som behöver fler – inte färre, park- och grönområden. Vi anser att Fredhällsparken ska få vara kvar som en av stadens viktiga gröna lungor.

Samtidigt är behovet av fler idrottsytor viktigt att lösa, men att bygga igen en trevlig och väl utnyttjad stadspark är en för stadsmiljön och stockholmarna dålig lösning. Vi uppmanar därför staden att utreda andra platser där 11-spelsplanen istället kan byggas. Det är i vår mening bättre att använda redan hårdgjorda ytor istället för att bygga igen parker i stadens centrum. En sådan hårdgjord yta som vi uppmanar staden att undersöka närmare är parkeringsytorna vid Fyrverkarbacken i Marieberg.

Slutligen vill vi poängtera att ovan nämnda antal bostäder med råge hade kunnat byggas, samtidigt som staden inte hade behövt göra anspråk på några av Stockholms park- eller grönområden, genom att bygga högre hus. Genom att bygga högt och tätt kan vi bygga bostäder utan att ta grönområden i anspråk. Centerpartiet i Stockholm har under ett drygt decennium kämpat för högre hus, inte minst för att undvika situationer likt denna. Med rubricerat ärende blir det tydligt att vi tyvärr inte har fått gehör.