

Utlåtande Rotel I (Dnr KS 2018/925)

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

Genomförandebeslut

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Försäljningen av del av Stadshagen 1:1 och del av Kungsholmen 1:3 för en sammanlagd försäljningsinkomst om cirka 156 miljoner kronor godkänns.
2. Exploateringsnämnden medges rätt att teckna erforderliga avtal.

Föredragande borgarrådet Karin Wanngård anför följande.

Ärendet

Försäljning av del av Stadshagen 1:1 och del av Kungsholmen 1:3 för en sammanlagd försäljningsinkomst om cirka 156 miljoner kronor har hemställts till kommunfullmäktige för godkännande då den beräknade försäljningsinkomsten överstiger 90 miljoner kronor.

Försäljningen avser exploatering för cirka 50 bostadsrättslägenheter vid Igeldammsgatan, med butiker i bottenvåningen. Exploateringen är en del av genomförandet av projektet Stadshagen. Genomförandebeslut för projektet Stadshagen fattades av kommunfullmäktige den 28 maj 2018. Stadens utgifter i denna del av genomförandet avser främst flytt av ledningar och lekplats.

Beredning

Ärendet har initierats av exploateringsnämnden och remitterats till stadsledningskontoret.

Stadsledningskontoret konstaterar att försäljningen utgör drygt 10 procent av den planerade markförsäljningen inom projekt Stadshagen, och därmed en betydande del av finansieringen av projektet, samt att de 50 planerade bostäderna och butiker i bottenvåningen positivt bidrar till stadens mål för bostadsbyggandet och en mer levande stadsmiljö.

Mina synpunkter

Projektet Stadshagen är en viktig del i den fortsatta planeringen och utbyggnaden av stadsutvecklingsområdet Västra Kungsholmen.

Västra 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 västra Kungsholmen genomgått en omfattande omvandling från ett område med gamla industrier till en tät stadsdel. Arbetet pågår i huvudsak enligt det program som tidigare godkänts. 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. Det förutsätter bland annat att Stadshagens IP byggs om och att S:t Göransgatan flyttas söderut.

Den föreslagna överenskommelsen är en del av stadsutvecklingen i Stadshagen och bidrar till målet om 140 000 bostäder till 2030. Den utgör även en viktig pusselbit i att tillgodose behovet av idrottsytor. Projektet innehåller cirka 50 bostäder. En ny tillgänglig lekplats byggs i Sankt Görans park, som är viktig för att säkerställa barns möjligheter till lek utifrån ett barnperspektiv.

Stockholms bostadsbrist begränsar ungas möjlighet till studier, och stockholmarnas möjligheter till arbete. Majoriteten har därför under mandatperioden påbörjat över 25 000 bostäder i Stockholm, och har den högsta byggtakten sedan miljonprogrammets dagar.

Bilaga

Reservationer m.m.

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

Kommunstyrelsen delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Försäljningen av del av Stadshagen 1:1 och del av Kungsholmen 1:3 för en sammanlagd försäljningsinkomst om cirka 156 miljoner kronor godkänns.
2. Exploateringsnämnden medges rätt att teckna erforderliga avtal.

Stockholm den 19 september 2018

På kommunstyrelsens vägnar:
K A R I N W A N N G Å R D

Ulrika Gunnarsson

Reservation anfördes av Lotta Edholm (L) enligt följande.

Jag föreslår att kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Att föredragande borgarråds förslag till beslut delvis bifalles.
2. Att kommunstyrelsen ger exploateringsnämnden i uppdrag att ta fram en annan plats för fotbollsplan i närområdet, som ersätter planerna för den i Fredhällsparken.
3. Att därutöver anföras följande:

Det är bra att projektet Stadshagen nu fortskrider med planering av närmare 1800 bostäder. Projektet förutsätter bland annat ombyggnad av Stadshagens IP vilket har föranlett att en ny fotbollsplan ska anläggas i Fredhällsparken. Detta kan vi inte acceptera. Stockholms grönområden i innerstaden behöver värnas när Stockholm förtätas. Att bygga bort en populär stadspark som Fredhällsparken är en för stadsmiljön och stockholmarna dålig lösning. Samtidigt är det inte rimligt att Kungsholmens västra del exploateras i planerad takt, utan att frågan om ny fotbollsplan är löst. Därför behöver staden hitta en ny plats där fotbollsplanen kan byggas i närområdet, exempelvis Konradsberg eller området runt Kristinebergs IP.

Förutom det omdömeslösa i att bygga igen Fredhällsparken finns det fortfarande många praktiska frågetecken kring hur fotbollsplanen ska kunna byggas. Bland annat har elnätsföretaget Ellevio dömt ut möjligheten att bygga i Fredhällsparken om inte

befintliga nedgrävda el-kablar flyttas. Detta kan bli både dyrt och komplicerat samt kräva skövling av träd som i praktiken skulle innebära slutet för Fredhällsparken.

Ersätтарыttrande gjordes av Karin Ernlund (C) med hänvisning till Liberalernas reservation i kommunstyrelsen.

Remissammanställning

Ärendet

Försäljningen av mark inom Stadshagen 1:1 och Kungsholmen 1:3 är en del av genomförandet av projekt Stadshagen. Genomförandebeslut för projekt Stadshagen fattades av kommunfullmäktige den 28 maj 2018.

Projektet Stadshagen omfattar området mellan Mariedalsvägen/Stadshagens idrottsväg och Hornsbergs strand/S:t Göransgatan. I hela projektområdet planeras för drygt 1 775 bostäder.

Den mark som nu är aktuell för försäljning till JM AB avser exploatering för cirka 50 bostäder vid Igeldammsgatan, med butiker i bottenvåningen. Bostäderna planeras som bostadsrätter. Området som idag består av park och en lekplats markanvisades till JM AB den 12 juni 2014. Försäljningsinkomsten beräknas till cirka 156 miljoner kronor. Stadens utgifter i denna del av genomförandet avser främst flytt av ledningar och lekplats.

Exploateringsnämnden

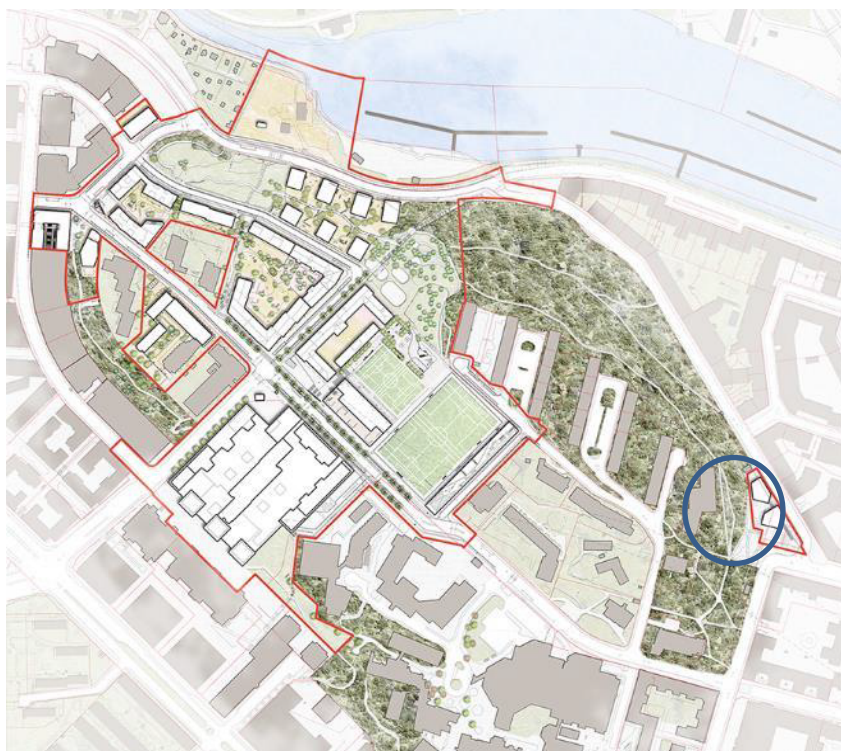
Exploateringsnämnden beslutade vid sitt sammanträde den 4 juni 2018 följande.

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.

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

Exploateringskontorets tjänsteutlåtande daterat den 20 april 2018 har i huvudsak följande lydelse.

Bakgrund till överenskommelsen



Illustrationsplan under granskningskedet - 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 mnkr, inklusive kostnader för allmänplatsmark mm vid JM:s exploatering.

Försäljningsinkomsten i detta ärende uppgår till cirka 156 mnkr.

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

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 utvistelse.

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.

Beredning

Ärendet har remitterats till stadsledningskontoret.

Stadsledningskontoret

Stadsledningskontorets tjänsteutlåtande daterat den 16 augusti 2018 har i huvudsak följande lydelse.

Stadsledningskontoret ser positivt på projektet Stadshagen, i stadsutvecklingsområdet Västra Kungsholmen. Projektet bidrar till kommunfullmäktiges mål om 140 000 nya bostäder till 2030 och utgör samtidigt en viktig pusselbit i att tillgodose behovet av idrottsytor på Kungsholmen. Projektets totala omfattning, med närmare 1 800 bostäder, förutsätter bland annat ombyggnad av Stadshagens IP och att en ny fotbollsplan anläggs i Fredhällsparken.

Genomförandebeslut för projekt Stadshagen fattades av kommunfullmäktige den 28 maj 2018. Stadsledningskontoret konstaterar att enligt genomförandebeslutet beräknas de sammanlagda investeringsutgifterna i löpande prisnivå till 693 miljoner kronor. Investeringsinkomsterna beräknas till 48 miljoner kronor. De sammanlagda försäljningsinkomsterna beräknas till 1 307 miljoner kronor och reavinsten beräknas till 1 282 miljoner kronor.

Försäljningen av mark inom Stadshagen 1:1 och Kungsholmen 1:3 om cirka 156 miljoner kronor utgör således drygt 10 procent av den planerade markförsäljningen inom projekt Stadshagen, och därmed en betydande del av finansieringen av projektet. Markvärderingen har godkänts av exploateringsnämndens expertråd.

De 50 planerade bostäderna och butiker i bottenvåningen bidrar positivt till stadens mål för bostadsbyggandet och en mer levande stadsmiljö. Platsen vid Igeldammsgatan ligger i del av planområdet som inte är beroende av ombyggnaden av Stadshagens IP.

Stadsledningskontoret föreslår att kommunfullmäktige godkänner försäljning av mark inom Stadshagen 1:1 och Kungsholmen 1:3 med en sammanlagd försäljningsinkomst om cirka 156 miljoner kronor, och att exploateringsnämnden medges rätt att teckna erforderliga avtal.

Reservationer m.m.

Exploateringsnämnden

Särskilt uttalande gjordes av Susanne Wicklund (C) enligt följande.

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 konstgräs fotbollsplan och en regelrätt 7-spels konstgräs fotbollsplan.

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.