



Eleonor Eklind Forslin  
Avdelningen för projektutveckling  
Telefon: 08-508 265 14  
eleonor.eklind-forslin@expl.stockholm.se

Till  
Exploateringsnämnden 2010-06-17

**Markanvisning för bostäder inom del av fastigheterna Krillans Krog 1 och Kristineberg 1:10 på Kungsholmen till Edicta Hotellfastigheter AB samt återtagande av marknämndens genomförandebeslut. Inriktningsbeslut.**

**Förslag till beslut**

1. Exploateringsnämnden godkänner projektet och ger kontoret i uppdrag att fortsätta med utredning av förutsättningarna för detta upp till 15 mnkr.
2. Exploateringsnämnden återtar marknämndens beslut 2005-06-23 om genomförande av exploatering inom fastigheten Krillans Krog 1.
3. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostadsändamål inom del av fastigheterna Krillans Krog 1 och Kristineberg 1:10 till Edicta Hotellfastigheter och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal.

Krister Schultz

Gunnar Jensen

Lars Berglund

**Sammanfattning**

Projektområdet ligger inom stadsutvecklingsområdet Västra Kungsholmen och omfattar fastigheten Krillans Krog 1, delar av Kristinebergs slottspark och



Kristinebergs Slottsväg, samt del av Hjalmar Söderbergsväg. All mark inom projektområdet ägs av staden. Fastigheten Krillans Krog 1 är upplåten med tomträtt till Edicta Hotellfastigheter AB. Inom fastigheten finns idag en låg hotellbyggnad innehållande ca 100 hotellrum. Byggnaden är ett provisorium och uppfördes i slutet av 1940-talet.

Under många år har staden och Edicta planerat för en ny modernare hotellanläggning på platsen, vilket inte visat sig vara genomförbart. Edicta har därefter inkommit med önskemål om att istället för hotell uppföra bostäder inom projektområdet.

Edicta och staden har genomfört en rad alternativa förstudier för att prova projektområdets lämplighet för bostäder. Studierna har resulterat i ett triangulärt bostadskvarter som är slutet mot Essingeleden och Drottningholmsvägen med en mindre byggnadsvolym mot Kristinebergs slottspark. Förslaget inrymmer ca 170 bostadslägenheter, en förskola med fyra avdelningar och lokaler i bottenvåningarna.

Markanvisning föreslås ske till Edicta. Huvuddelen av den blivande kvartersmarken föreslås överlåtas med äganderätt till Edicta, medan en mindre del föreslås upplåtas med tomträtt. Staden och Edicta har kommit överens om en köpeskilling om 14 800 kronor per kvadratmeter ljus bruttoarea. Då Edicta idag innehar fastigheten med tomträtt ska ett avdrag om 35 miljoner kronor göras från den totala köpeskillingen, vilket motsvarar värdet av den tomträtt Edicta har idag inklusive tillägg för rivningskostnader.

Bostäderna får upplåtas med hyres- och/eller bostadsrätt.

Projektets totala ekonomi är mycket god och förväntas generera ett betydande överskott till staden. De största utgiftsposterna för staden bedöms i detta tidiga skede vara ny- och ombyggnad av gata samt ledningsflytt.

Exploateringskontoret anser att det är positivt att bostäder kan tillskapas i ett mycket attraktivt läge på en idag lågt utnyttjad plats och föreslår därför att exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal och fortsätta utredningsarbetet för projektet. Kontoret föreslår vidare att exploateringsnämnden återtar marknämndens tidigare beslut om genomförande av exploatering inom projektområdet på grund utav ändrade förutsättningar.

## Bakgrund

Projektområdet ligger inom stadsutvecklingsområdet Västra Kungsholmen och omfattar fastigheten Krillans Krog 1, delar av Kristinebergs slottspark och Kristinebergs Slottsväg, samt Hjalmar Söderbergsväg från Nordenflychtsvägen i väster till Essingeleden i öster. All mark inom projektområdet ägs av staden. Fastigheten Krillans Krog 1 är sedan 1996 upplåten med tomträtt till Edicta Hotellfastigheter AB, nedan kallad Edicta.



*Projektområdet och dess omgivning.*

Inom fastigheten Krillans Krog 1 finns idag en 1-2 våningar hög hotellbyggnad innehållande ca 100 hotellrum. Byggnaden är ett provisorium och uppfördes i slutet av 1940-talet med ett 10-årigt bygglov. Bygglovet har successivt förlängts, men har nu löpt ut. 1995 antogs en ny detaljplan med en byggrätt för ett nytt hotell om ca 5 000 m<sup>2</sup> BTA (motsvarande ca 120 rum). Denna byggrätt har av olika anledningar inte utnyttjats. I samband med programarbetet för stadsutvecklingsområdet Nordvästra Kungsholmen utvecklades idéer om att



uppföra en större hotellanläggning på platsen, med plats för ca 300 rum och ca 200 företagslägenheter. Gatu- och fastighetsnämnden beslutade 2001 att för detta ändamål anvisa marken inom området till Edicta. En ny detaljplan arbetades fram för att möjliggöra denna hotellanläggning. I juni 2005 fattade marknämnden genomförandebeslut för projektet. Detaljplanen antogs aldrig och projektet har inte genomförts.

Edicta har därefter inkommit med önskemål om att istället för hotell uppföra bostäder inom projektområdet. Stadsbyggnadsnämnden beslutade i november 2009 att påbörja planarbete för att möjliggöra bostadsbebyggelse inom fastigheten Krillans Krog mm.

## **Beslut**

Följande tidigare beslut har fattats i ärendet:

- 2001-11-20: Gatu- och fastighetsnämnden (GFN) – Markanvisning och planbeställning.
- 2002-01-17: Stadsbyggnadsnämnden (SBN) – Beslut att i huvudsak godkänna programmet för Nordvästra Kungsholmen.
- 2003-05-15: SBN – Start-PM, redovisning av parallella uppdrag, beslut att hålla plansamråd.
- 2003-10-21: GFN – planremiss.
- 2003-12-11: SBN – Redovisning av plansamråd, beslut att ställa ut planen.
- 2005-06-23: Marknämnden (MN)- genomförandebeslut
- 2009-11-05: SBN – beslut om att starta planläggning av området

Nästa beslutstillfälle för exploateringsnämnden infaller när tomträttsavtal och köpeavtal är träffat med exploatören och ett genomförandebeslut ska fattas, preliminärt kvartal 1 2011. Detaljplanen beräknas antas av stadsbyggnadsnämnden under kvartal 1 2011.

## **Utbyggnadsförslag**

Edicta och staden har genomfört en rad alternativa förstudier för att prova projektområdets lämplighet för bostäder. Studierna har resulterat i ett triangulärt bostadskvarter som begränsas av en delvis ändrad Kristinebergs slottsväg i öster, Hjalmar Söderbergsväg i söder och en ny planerad gata genom Kristinebergs slottspark i norr.



*Utklipp ur stadsbyggnadskontorets översiktskarta över Västra Kungsholmen. Det planerade bostadskvarteret markerat med blålinje.*

Bostadskvarteret är slutet mot Essingeleden och Drottningholmsvägen med en mindre byggnadsvolym mot Kristinebergs slottspark. Förslaget inrymmer ca 170 bostadslägenheter, en förskola med fyra avdelningar och lokaler i bottenvåningarna.



*Skiss över föreslagen bebyggelse, Arkitema. Bilden är beskuren.*



I samband med exploateringen planeras Hjalmar Söderbergsväg att rustas upp från Nordenflychtsvägen fram till Essingeleden. Kristinebergs slottsväg planeras att byggas om till en 16-meters gata och en ny 12-meters gata föreslås anläggas mellan bostadskvarteret och Kristinebergs slottspark. I framtiden kommer projektområdet att knytas samman med de planerade exploateringarna på Kristinebergshöjden och Hornsbergs bussdepå. Kristinebergs slottsväg kommer då att förlängas, över Kristinebergshöjden till Lindhagensgatan. Den nya gatan genom slottsparken avses innehålla infrastruktur för att försörja kommande bebyggelse på Kristinebergshöjden.

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

### **Förslag till markanvisning**

Markanvisning sker enligt de principer som gatu- och fastighetsnämnden angivit i sitt beslut om stadens markanvisningspolicy. Markanvisningen gäller under två år från nämndens beslut.

Markanvisning föreslås ske till Edicta Hotell Fastigheter AB som idag innehar fastigheten Krillans Krog 1 med tomträtt. Huvuddelen av den blivande kvartersmarken föreslås överlåtas med äganderätt till Edicta. Mark med byggrätt motsvarande maximalt 5 300 kvm bruttoarea föreslås dock upplåtas med tomträtt.

Staden och Edicta har kommit överens om en köpeskilling om 14 800 kronor per kvadratmeter ljus bruttoarea. Köpeskillingens storlek är bestämd i prisläge februari 2010 och ska regleras – upp eller ner – i enlighet med index. Då Edicta idag innehar fastigheten med tomträtt ska ett avdrag om 35 miljoner kronor göras från den totala köpeskillingen, vilket motsvarar värdet av den tomträtt Edicta har idag inklusive tillägg för rivningskostnader.

Bostäderna får upplåtas med hyres- och/eller bostadsrätt. Edicta ska uppföra en förskola inom projektområdet som staden avser att hyra.

Expertrådet kommer att behandla ärendet 2010-06-09 (dnr E07-384-1862).

## Genomförande och tidplan

Idag går ledningar i kvartersmark längs med Hjalmar Söderbergs väg. Dessa ledningar avses förläggas i gatan i samband med att Hjalmar Söderbergs väg rustas upp. Denna flytt måste ske före byggstart av bostadskvarteret.

Området planeras att byggas ut i följande ordning:

1. Rivning av befintliga hotellbyggnader
2. Flytt av ledningar
3. Anläggning och ombyggnad av kringliggande gator
4. Uppförande av bostadsbebyggelsen
5. Iordningställande av kringliggande gator och parkanslutningar

Projektet har en preliminär och översiktlig tidplan. Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att pågå i ca ett år till. Mot bakgrund av detta planerar Edicta sin byggstart till år 2011 och första inflyttning bedöms till år 2013.

## Risker och osäkerhetsfaktorer

Projektområdet är beläget mycket nära de hårt trafikerade vägarna Drottningholmsvägen och Essingeleden, samt tunnelbanans gröna linje. Att uppföra bostadsbebyggelse i detta läge medför att stor hänsyn måste tas till miljöfrågor så som t.ex. buller och luftkvalitet. Det ställer extra krav på byggnadernas utformning och kan kräva att omfattande utredningar ska göras. Hur miljöfrågorna kommer att hanteras har avgörande betydelse för projektet.

Samråd om detaljplanen beräknas ske under sommaren 2010. Efter samrådet kommer det klargöras om det krävs ytterligare utredningar etc. som kan komma att försena detaljplanearbetet. Risk för förseningar av projektet föreligger.

## Ekonomi Inledning

Marknämnden fattade 2005-06-23 genomförandebeslut för hotellprojektet med investeringsutgifter omfattade 44,1 mnkr. Som nämnts ovan genomfördes dock inte projektet.

Det nu föreliggande förslaget för projektområdet innebär helt nya förutsättningar varför ett nytt inriktningsbeslut föreslås fattas.



### **Ekonomiska konsekvenser för staden**

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

Resultat av investeringsanalys enligt nuvärdesmetoden

Investeringsanalysen 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.

Investeringsanalysen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar i detta tidiga skede ett positivt nettonuvärde om 103 mnkr motsvarande 606 000 kr/ekvivalent lägenhet<sup>1</sup>.

Huvuddelen av marken kommer att säljas. En mindre del kommer att upplåtas med tomträtt. Exploateringsgraden uppgår till 3,02.

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till ca 65 mnkr, varav 6,5 mnkr är utgifter före år 2010, dvs. redan nedlagda utgifter. Utgifterna avser främst, ny- och ombyggnad av gata och park inklusive ledningsflyttar. Försäljningsinkomster beräknas till ca 160 mnkr och reavinsten beräknas uppgå till 156 mnkr.

Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 375 000 kr i fast prisnivå, vilket är förhållandevis lågt för att vara ett projekt i innerstaden. Detta nyckeltal visar projektets nettoutgifter inkl. redan nedlagda utgifter.

Projektets täckningsgrad är 248%.

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

Expertrådet kommer att behandla ärendet 2010-06-09 (dnr E07-384-1862).

---

<sup>1</sup> 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 65 mnkr och investeringsinkomsterna till ca 160 mnkr i löpande prishnivå. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

| Budgetkonsekvenser               | Ack         |             |              |              |             |            |              |
|----------------------------------|-------------|-------------|--------------|--------------|-------------|------------|--------------|
| Investering                      | t.o.m.      |             |              |              |             |            |              |
| Mnkr                             | 2009        | 2010        | 2011         | 2012         | 2013        | Senare     | Totalt       |
| Utgifter inkl. förvärv (-)       | -6,4        | -0,6        | -28,9        | -27,2        | -1,2        | 0,0        | -64,2        |
| Inkomster (exkl. försäljning)    | 0,6         | 0,0         | 0,0          | 0,0          | 0,0         | 0,0        | 0,6          |
| <b>Nettoutgift (-) /-inkomst</b> | <b>-5,8</b> | <b>-0,6</b> | <b>-28,9</b> | <b>-27,2</b> | <b>-1,2</b> | <b>0,0</b> | <b>-63,6</b> |
| Försäljningsinkomst              | 0,0         | 0,0         | 0,0          | 160,7        | 0,0         | 0,0        | 160,7        |

Stadens utgifter för exploatering bedöms kunna finansieras via exploateringsämndens investeringsbudget för år 2010 och medel för åren därefter skall beaktas i nämndens kommande budgetarbete.

#### Driftbudget

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden beräknas efter genomförandet uppgå till ca 0,3 mnkr per år. Kapitalkostnaderna för exploateringsnämnden beräknas uppgå till ca 4 mnkr det första året och minskar därefter något genom avskrivningar. Intäkterna för tomträttsavgälder beräknas till ca 0,9 mnkr per år. Reavinsten beräknas uppgå till 156 mnkr.

#### Ekonomiska osäkerheter

Det finns en rad faktorer som kan påverka utformningen och exploateringsgraden (se Risker och osäkerhetsfaktorer). Det är svårt att i ett tidiga skede förutse stadens utgifter i projektet. Projektets investeringsutgifter bedöms vara förhållandevis små i förhållande till de inkomster som projektet genererar. Även mycket procentuellt stora förändringar på utgiftssidan kan inrymmas i ett fortsatt positivt nuvärde. Projektets totala ekonomi är relativt okänsligt för tidsförskjutningar. Projektets ekonomiska osäkerhet är därmed låg.



#### Slutsats ekonomi

Projektets totala ekonomi är mycket god. De största utgiftsposterna bedöms i detta tidiga skede vara ny- och ombyggnad av gata samt ledningsflytt.

Att istället för hotell uppföra bostäder inom projektområdet ger en betydligt bättre ekonomi för staden, då bostadsbebyggelse genererar ett högre markvärde än hotell.

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 hjälper till att avlasta de intilliggande projekten Kristinebergs slottspark, Kristinebergshöjden och Hornsbergs bussdepå som har betydligt mer belastad ekonomi.

Projektet finansieras inom exploateringskontorets budget.

### **Övriga konsekvenser av projektet**

#### **-Tidig miljöbedömning**

Miljöförvaltningen har tagit fram ett underlag för en miljöbedömning för projektet. Förvaltningen bedömer att buller och luftkvalitet utgör väsentliga frågor att belysa i miljöbedömningen och att beakta i planarbetet.

#### **-Kompensation för ianspråktagen grönyta**

I samband med utbyggnaden av stadsutvecklingsområdet Västra Kungsholmen kommer flera parker att anläggas och upprustas, vilket utgör kompensation för den grönyta som tas i anspråk inom stadsutvecklingsområdet. Avvägningen mellan nybebyggelse och friytor har skett samlat för området.

Projektet påverkar en mindre del av Kristinebergs slottspark. Trots att grönyta kommer att försvinna bedömer exploateringskontoret att projektet bidrar till att göra slottsparken mer attraktiv och rekreativ, då bostadskvarteren ger ett effektivt bullerskydd åt parken som idag är kraftigt bullerutsatt.

I ett separat projekt kommer slottsparken att rustas upp.

### **- Tillgänglighet**

Tillgänglighetsfrågorna kommer att behandlas i kommande detaljplanearbete.

### **-Måluppfyllelse**

Projektet stämmer med kontorets verksamhetsplan att intensifiera arbetet med markanvisningar och att verka för att öka bostadsbyggandet i enlighet med Vision 2030.

Projektet innebär att en del av utvecklingsplanerna för nordvästra Kungsholmen fullföljs.

### **-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**

Lindhagenområdet planeras att bli en stadsdel med tät innerstadsstruktur. Som kompensation för den täta strukturen med de relativt små bostadsgårdarna som hittills planerats och delvis börjat byggas, kommer parker att anläggas och upprustas. Parkerna kommer bli mötesplatser där barn och vuxna träffas för lek, nöje och avkoppling.

Det planerade bostadskvarteret har en stor skyddad innergård, idealisk för barn. Kristinebergs slotts fruktträdgård, i direkt anslutning till det planerade bostadskvarteret, används i dag som lekområde för barnen i Kullskolan. Parken kommer genom projektet att bli väl avgränsad och bullerskyddad, vilket ökar vistelsevärdena för barnen i parken.

En förskola planeras inom bostadskvarteret.

### **Samråd och information till andra förvaltningar**

Stadsbyggnadskontoret och exploateringskontoret arbetar aktivt tillsammans med planeringen av området.



Då projektet bedöms medföra en utgift över 50 mnkr har samråd skett med stadsledningskontoret.

### **Exploateringskontorets synpunkter och förslag**

Projektområdet är idag mycket lågt exploaterat. Under många år har staden och Edicta planerat för en ny modernare hotellanläggning på platsen, vilket inte visat sig vara genomförbart. Det är därför positivt att området nu kan utvecklas och att bostäder kan tillskapas i ett mycket attraktivt läge på en idag lågt utnyttjad plats.

Ekonomi i projektet är god och förväntas generera ett betydande överskott till staden.

Mot redovisad bakgrund föreslår exploateringskontoret att exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal och fortsätta utredningsarbetet för projektet. Kontoret föreslår vidare att exploateringsnämnden återtar marknämndens tidigare beslut om genomförande av exploatering inom projektområdet på grund av ändrade förutsättningar.

**Slut**