

Handläggare: Peter Granström  
Region Innerstad  
Markbyrån  
Tel: 508 265 12  
e-mail: [peter.granstrom@gfk.stockholm.se](mailto:peter.granstrom@gfk.stockholm.se)

2003-05-22

Dnr: 00-512-4368

Till  
Gatu- och fastighetsnämnden

**Överenskommelse om exploatering för bostäder inom del av fastigheten Munklägret 13 på Kungsholmen med Jan Kruhsberg. Genomförandebeslut.**

**FÖRSLAG TILL BESLUT**

Gatu- och fastighetsnämnden ger kontoret i uppdrag att träffa överenskommelse om exploatering med tomträttsupplåtelse mellan gatu- och fastighetsnämnden och Jan Kruhsberg avseende Munklägret, i enlighet med vad som anges i kontorets utlåtande.

Gatu- och fastighetsnämnden godkänner investeringsutgifter om 9,5 miljoner kr enligt kontorets utlåtande och ger kontoret i uppdrag att genomföra projektet (genomförandebeslut).

Gatu- och fastighetsnämnden beslutar att omedelbart justera detta beslut.

Olle Zetterberg

Göran Gahm

Peter Jacobsson  
tf

**SAMMANFATTNING**

Projektet innebär att 22 hyresrätter, ca 60 kvm skollokaler och ca 480 kvm förskolelokaler uppförs på en parkeringsplats invid Eiraskolan på Kungsholmen. Bebyggelsen uppförs i enlighet med en drygt tio år gammal lagakraftvunnen detaljplan. För att spara träd och för att undvika skuggor på skolgården utnyttjas dock inte byggrätten fullt ut.

Marken har anvisats till Reinhold Gustafsson Förvaltnings AB men föreslås nu upplåtas med tomträtt till Jan Kruhsberg, styrelseledamot i bolaget. I samband med exploateringen utför byggherren på stadens bekostnad vissa ombyggnader av Eiraskolans lokaler, samt rustar upp delar av skolans markytor.

För staden medför genomförandet av projektet investeringsutgifter om ca 9,5 miljoner kronor, varav ca en tredjedel härrör sig till åtgärder som är till fromma för Eiraskolan. Staden beräknas göra en nettoförlust om ca 77 000 kronor per lägenhet.

## **UTLÅTANDE**

### **Bakgrund**

Projektet innebär genomförande av detaljplan för del av kv Munklägret, Dp 87100A. Planen, vilken antogs av KF 1991 och vann laga kraft 1992, medger uppförande av ett bostadshus med sammanlagt 30 lägenheter och lokaler i bottenvåningen.

P.g.a. en lokal opinion beslutade KF hösten 1992 att planen skulle omprövas och att en ny detaljplan ”utan nytillskott av bostäder och kontor” skulle tas fram. En sådan plan togs av olika anledningar aldrig fram.

År 2000 blev platsen åter aktuell för bostadsbebyggelse genom den s.k. gluggutredningen. GFN beslutade i oktober 2000 att anvisa marken till Reinhold Gustafsson Förvaltnings AB för att bygga bostadsrätter. Våren 2001 beslutade KF att återkalla sitt beslut om att ompröva detaljplanen.

Exploateringsområdet är helt beläget inom stadens fastighet Munklägret 13, vilken är upplåten med tomträtt till SISAB. Platsen används f.n. som parkering och infart till den intilliggande Eiraskolan. På parkeringsplatsen står tre lönnar. I övrigt saknar platsen i allt väsentligt naturmark och växtlighet. Kulturhistorisk värdefull bebyggelse finns inte inom exploateringsområdet.

Ett fullt utnyttjande av detaljplanen skulle dels medföra risk för skuggor på skolgården, dels innebära att två lönnar på skolans mark norr om parkeringsplatsen skulle behöva fällas. För att undvika detta har kontoret och byggherren – i samråd med stadsbyggnads-kontoret – beslutat att inte utnyttja byggrätten fullt ut. Den del som inte avses genomföras är den del som har den högsta byggnadshöjden, 28 m (motsv 7 våningar). Inskränkningarna i byggrätten framgår av fig 1. Med utgångspunkt från detta genomfördes våren 2002 parallella uppdrag för utformning av bebyggelsen. En bearbetning av det vinnande förslaget är f.n. föremål för prövning av bygglov.

Reinhold Gustafsson Förvaltnings AB har till kontoret framfört önskemål om att överlåta markanvisningen till Jan Kruhsberg, styrelseledamot i bolaget. Byggherren har på eget initiativ valt att byta inriktning från bostadsrätt till hyresrätt.

### **Tidigare beslut**

1991-06-17, KF: Beslut att anta förslag till detaljplan för del av kv Munklägret, Dp 87100A.

1992-10-19, KF: Beslut att ompröva beslut om detaljplanen och att uppdra åt [dåvarande] byggnadskontoret att utarbeta ett detaljplaneförslag utan nytillskott av bostäder och kontor.

2000-10-31, GFN: Beslut att anvisa mark inom fastigheten Munklägret 13 till Reinhold Gustafsson Förvaltnings AB, samt hemställan om att KF återkallar sitt beslut från 1992 om att ompröva detaljplanen.

2001-03-15, SBN: Beslut om att tillstyrka att KF:s beslut från 1992 återkallas och att gällande detaljplan inte skall omprövas.

2001-05-14, KF: Beslut att återkalla KF:s beslut från 1992 om att ompröva gällande detaljplan Dp 87100A.

## **Beskrivning av projektet**

Det planerade bostadshuset kommer att innehålla 22 lägenheter, vilka skall upplåtas med hyresrätt. Huset kommer även att innehålla ca 60 kvm lokaler till Eiraskolan, som kompensation för förbyggda fönster på skolans gavel. Byggherren har också erbjudit Kungsholmens stadsdels-förvaltning att hyra ca 480 kvm lokaler i huset till en ny förskola. Något formellt beslut om detta har emellertid ännu inte hunnit fattas av stadsdelsnämnden.

Skolans varuförsörjning säkras genom en portik i det nya huset. Denna portik kommer dessutom att vara öppen för fordonstrafik till och från skolan dygnet runt under hela byggtiden.

Skolans markytor omedelbart norr om exploateringsområdet kommer att rustas upp.

## **Överenskommelse om exploatering**

Nedan följer en kort beskrivning av innehållet i den överenskommelse som kontoret håller på att ta fram tillsammans med byggherren.

Marken styckas av från SISAB:s tomträtt Munklägret 13. En ny fastighet bildas, vilken kommer att upplåtas med tomträtt till byggherren. SISAB får servitut för fordonstrafik genom portiken.

Byggherren skall uppföra 22 hyreslägenheter. Utöver detta skall byggherren även uppföra nya lokaler till Eiraskolan. Dessa hyrs formellt ut till SISAB som vidareuthyr dem till Kungsholmens stadsdelsnämnd. Gatu- och fastighetsnämnden betalar ett engångsbelopp för den första 25-åriga hyresperioden. Byggherren genomför, på stadens bekostnad, vissa ombyggnader av de befintliga skollokalerna, samt rustar upp markytor inom skolans tomträtt. Särskilda åtgärder skall vidtas för att skydda särskolans elever från störningar under byggtiden.

Utöver detta innehåller avtalet sedvanliga skrivningar om ekologiskt byggande, dagvattenhantering, tillgänglighet etc.

## **Konsekvenser av projektet**

### *Miljö*

Tre lönnar på parkeringsplatsen måste fällas. I övrigt har projektet inga kända negativa miljökonsekvenser. Upprustningen av marken runt de två lönnarna norr om exploateringsområdet gör att livsvillkoren för dessa lönnar – vilka idag bedöms leva under svåra förhållanden – förbättras avsevärt.

I ett markhushållningsperspektiv är det positivt att hårdgjorda och dåligt utnyttjade ytor i centrala Stockholm omvandlas till nya bostäder och lokaler med god tillgång till kollektivtrafik.

#### *Stadsmiljö, offentliga rummet*

Stadsmiljön påverkas positivt av att kvarteret sluts.

#### *Trafik*

Parkeringssituationen i området försämras något genom att 20 parkeringsplatser försvinner.

### **Ekonomi**

Stadens utgifter för iordningställande av mark för bebyggelse utgörs av kostnader för utredning, projektering, evakuering, sanering, omläggning av ledningar, anslutningsavgifter, fastighetsbildning och grundläggningsbidrag. Som ersättning till SISAB för förlorade intäkter när parkeringsplatserna försvinner tar staden på sig att bekosta upprustning av markytorna kring de två lönnarna på skolans mark. Staden bekostar även viss ombyggnad inne i skolan. Denna ombyggnad bedöms vara nödvändig för att lokalerna skall kunna utnyttjas fullt ut efter att fönstren på gaveln byggts för. För att skolan, stadsdelsnämnden och SISAB skall gå skadeslösa ur projektet föreslås gatu- och fastighetsnämnden även bekosta hyran av de tillkommande skollokalerna den första 25-årsperioden.

De sammanlagda investeringsutgifterna beräknas till ca 9,5 miljoner kr. Av dessa investeringsutgifter är i dagsläget ca 200 000 kr redan förbrukade på utredningar och administration.

Stadens intäkter utgörs dels av värdet av rätten att disponera de nya skollokalerna i 25 år, dels av det markvärde som skapas genom exploateringen. Marken kommer att upplåtas med tomträtt. Markvärdet utgörs av det beräknade avgäldsunderlaget vid tomträttsupplåtelse. Med nuvarande avgäldsnivåer blir inkomsterna ca 7,4 miljoner kr.

Enligt exploateringskalkylen ger inkomster minus utgifter ett negativt netto om ca 2,1 miljoner kronor, vilket motsvarar ca -77 000 kr/lgh, där en lägenhet motsvarar 100 kvm (även skollokalernas yta är omräknad till ekvivalenta lägenheter på 100 kvm).

Stadens utgifter för exploatering finansieras via gatu- och fastighetsnämndens investeringsbudget.

Stadens investeringar överstiger 5 miljoner kr, varför genomförandebeslut krävs från gatu- och fastighetsnämnden.

### **Genomförande och tidplan**

Byggstart beräknas kunna ske i början av juli 2003.

#### *Störningar under byggtiden*

Exploateringen kommer att ske alldeles intill Eiraskolan. För att minimera störningarna för eleverna är det önskvärt att grundläggningsarbetena kan utföras under sommaren 2003, innan höstterminen börjar.

Den av skolans verksamheter som är mest känslig för störningar är sarskolan. För närvarande förs diskussioner med skollidningen om att evakuera sarskoleelverna till andra lokaler under byggtiden.

Störningarna för kringboende kan minimeras genom den korta byggtiden. De yttre arbetena beräknas ta ca fem månader. Därefter vidtar arbeten inne i byggnaden, vilka inte kommer att vara lika störande för omgivningen.

#### *Tidplan*

Juli 2003: Byggstart (markschakt)

December 2003: De yttre arbetena klara

Augusti 2004: Inflyttning

### **Kontorets synpunkter och förslag**

Genomförande av projektet innebär att 22 hyresrätter kan byggas på en i huvudsak redan hårdgjord yta i ett mycket centralt läge i Stockholm, med inflyttning redan nästa år. Eiraskolan får utökad lokalyta, utan att stadsdelsnämndens budget belastas. Exploateringen innebär också med största sannolikhet att Kungsholmen får ett välbehövligt tillskott av förskolelokaler; något som idag är en bristvara inom stadsdelen.

#### *Formellt byte av byggherre*

Reinhold Gustafsson Förvaltnings AB, det bolag som fått markanvisningen, har uttryckt önskemål om att överlåta markanvisningen till Jan Kruhsberg. Bolaget är helägt av Jan Kruhsbergs hustru Elisabeth Kruhsberg. Jan Kruhsberg är styrelseledamot i bolaget och den som drivit projektet under hela processen. Jan Kruhsberg äger och förvaltar sedan drygt 20 år hyresfastigheten Bananen 1, vilken är belägen ca 150 m från exploateringsområdet.

Kontoret bedömer att Jan Kruhsberg har goda ekonomiska förutsättningar att kunna genomföra projektet. Den geografiska närheten till Bananen 1 ger också klara fördelar ur förvaltningssynpunkt, vilket ger kontoret anledning att tro att lägenheterna kommer att kunna förbli hyresrätter under överskådlig tid.

#### *Förslag*

Med anledning av ovanstående föreslår kontoret att nämnden ger kontoret i uppdrag att träffa överenskommelse om exploatering med Jan Kruhsberg i enlighet med vad som anges i detta utlåtande, samt att nämnden godkänner investeringsutgifter om 9,5 miljoner kr.

**SLUT**