



Anna Haraldsson  
Ytterstad  
Telefon: 08-508 271 27  
anna.haraldsson@expl.stockholm.se

Till  
Exploateringsnämnden 2007-01-24

## **Markanvisning för bostäder och en verksamhetslokal i Annedal inom fastigheten Mariehäll 1:10 i Mariehäll till Järntorget Bostad AB.**

### **Förslag till beslut**

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder och en verksamhetslokal inom fastigheten Mariehäll 1:10 till Järntorget Bostad AB.
2. Exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att träffa erforderliga avtal för exploaterings genomförande i enlighet med utlåtandet.

Krister Schultz

Gunnar Jensen

### **Sammanfattning**

Järntorget Bostad AB har inkommit med en ansökan om markanvisning för en strandpaviljong, invid Bällstaån och Annedals blivande "kajanläggning". Den blivande detaljplanen för aktuellt område, del av Mariehäll 1:10, Dp 2006-08225-54, rymmer en byggrätt för bostäder och verksamhetslokal. Området har ej haft någon intressent förut och har därav inte varit föremål för markanvisning.

Kontoret föreslår att exploateringsnämnden markanvisar del av Mariehäll 1:10 (blivande kvarteret Laban) i Annedal till Järntorget Bostad AB samt ger kontoret i uppdrag att teckna erforderliga avtal som krävs för exploaterings genomförande.

## Bakgrund

Järntorget Bostad AB (nedan kallad Bolaget) har inkommit med en ansökan om markanvisning för en strandpaviljong, invid Bällstaån och Annedals blivande ”hamnanläggning”. Den blivande detaljplanen för aktuellt område, del av Mariehäll 1:10 (f.d. Saltkråkan), Dp 2006-08225-54, rymmer en byggrätt för bostäder och verksamhetslokal. Byggrätten har förut ej haft någon intressent och har därav inte varit föremål för markanvisning. Området ligger i Annedals norra del invid den blivande hamnen och öppna vattenytan vid Bällstaån, se bild 1.



Bild 1 Urklipp från Dp 2006-08225-54, del av kv Mariehäll 1:10 (fd Saltkråkan) i Annedal. Markanvisningsområdet ligger i den norra delen invid den öppna vattenytan.

Detaljplanen för området, del av Mariehäll 1:10, Dp 2006-08225-54, beräknas antagas i januari 2008 och vinna laga kraft under februari 2008.

## Tidigare beslut

|                                         |       |            |
|-----------------------------------------|-------|------------|
| Markanvisningar Annedal                 | MN    | 2005-06-23 |
| Planremisser                            |       |            |
| - Linaberg                              | ExplN | 2007-01-25 |
| - Mattisborgen och dåvarande Saltkråkan | ExplN | 2007-02-15 |
| - Lönnebergaparken (delegation)         | ExplN | 2007-04-02 |
| Kv Baltic m.m.                          | ExplN | 2007-12-13 |
| Genomförandebeslut                      | ExplN | 2007-03-08 |
|                                         | KF    | 2007-05-07 |
| Övriga: Evakuering av Calibra           | ExplN | 2007-11-15 |

## Utbyggnadsförslag

Invid det utvidgade vattenrummet planeras en paviljongbyggnad i två våningar med en mindre indragen tredje våning. Byggnaden föreslås rymma en restaurang/café i bottenvåningen med tillhörande servering och brygga.

Ovanpå restaurangen föreslås två etage-lägenheter. Byggnadens läge i det centrala stråkets fond förstärker platsen som mötespunkt samtidigt som det ger möjlighet till ett unikt boende intill ån.

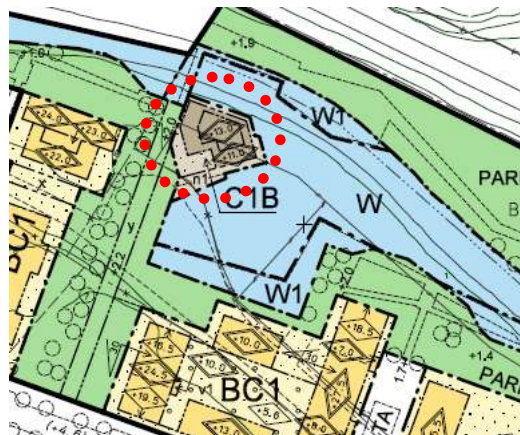


Bild 2 Översikt över området och Bällstaåns blivande utvidgade vattenrum.



Bild 3 Arkitekt är Tovatt Architects and Planners gm David Neuschütz och Kristina Henschen. Vy från söder.

Lägenheterna har separat ingång från våning två via en trappa till vilken en trapphiss kan kopplas. Lägenheterna utförs med alla basfunktioner i entréplan samt med både balkong och terrass. Angöring sker från det centrala stråkets parkväg via Annedalsvägen, härifrån sker även sophämtning och leveranser till restaurangen. Parkering ordnas inom angränsande fastighet.

## Förslag till markanvisning

Markanvisning sker enligt de principer som exploateringsnämnden angivit i sitt beslut om stadens markanvisningspolicy. Markanvisningen gäller under två år från exploateringsnämndens beslut. Då Bolaget har för avsikt att bygga hyresrätter och en verksamhetslokal för restaurangändamål föreslår kontoret att marken upplåts med tomträtt.

## **Konsekvenser**

### **-Ekonomi**

Då Bolaget avser att upplåta bostäderna med hyresrätt kan marken, i enlighet med stadens markanvisningspolicy, upplåtas med tomträtt. Projektet föranleder inga ytterligare utgifter för staden, däremot inkomster i form av avgäldsunderlag för tomträtten. Investeringsutgifter för utbyggnaden av kaj, strandpromenad och tillhörande anläggningar inryms i genomförandebeslut för Annedal, KF 2007-05-07. All ekonomisk risk avseende byggherrens del av projektering, uthyrning av bostäder och lokaler m.m. åvilar Bolaget.

### **-Tidig miljöbedömning**

Aktuellt område berörs av tillståndsansökan för vattenverksamhet, inlämnad till miljödomstolen i juli 2007, vilken förväntas vinna laga kraft under februari 2008. Tillståndsansökan är baserad på detaljplanen för del av kv Mariehäll, Dp 2006-08225-54, i vilken markanvisningsområdet är medtaget. Grundläggning av konstruktioner, anläggningar m.m. och gestaltning skall följa de principer som tillståndsansökan avser.

## **Genomförande och tidplan**

Innan Bolaget kan tillträda marken skall staden utföra marksanering och grovschakt samt muddring och breddning av Bällstaån. Dessa arbeten planeras att genomförs i den första etappen av utbyggnaden av Annedal som beräknas påbörjas under maj 2008. Tidpunkten förutsätter lagakraftvunnen detaljplan samt tillståndsansökan för vattenverksamhet.

Bolaget beräknas kunna tillträda marken under det andra kvartalet 2009. Eftersom sjöpaviljongen kommer att bli en central mötesplats för hela Mariehäll och Annedal i synnerhet anser kontoret det mycket viktigt att såväl lägenheter som restaurang byggs i ett tidigt skede. Byggnation av stadens kajer och strandpromenad samt Bolagets grundläggningsarbeten, byggnation av sjöpaviljongen och dess anläggningar kräver god samordning med såväl stadens entreprenörer som med övriga byggherrar inom Annedal. Genomförande, ekonomi, drift och underhåll m.m. kommer att regleras i en sedvanlig överenskommelse om exploatering som tecknas mellan parterna.

## **Kontorets synpunkter och förslag**

Kontoret anser att en sjöpaviljong med restaurang och bostäder vid den blivande öppna vattenytan och kajen blir ett mycket positivt tillskott för Annedal. Platsen vid Bällstaån kommer att bli en central punkt där många Mariehällsbor och Anne-



dals blivande invånare kommer att samlas vid för att umgås och förhoppningsvis äta en god bit mat. Paviljongen kommer göra området kring vattenrummet levande och intressant att vistas vid samt utgöra en vacker fond i norr för det centrala gång- och cykelstråket i Annedal.

Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att träffa erforderliga avtal för exploaterings genomförande.

**Slut**