



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

Till
Exploateringsnämnden 2008-11-05

Markanvisning för bostadsändamål inom fastigheten Marieberg 1:15 på Kungsholmen till Småa AB. Inriktningsbeslut.

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden godkänner projektet och ger kontoret i uppdrag att fortsätta med utredning av förutsättningarna för detta upp till 10 mnkr. (Inriktningsbeslut)
2. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostadsändamål inom fastigheten Marieberg 1:15 till Småa AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal.
3. Exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att beställa detaljplan hos stadsbyggnadskontoret.

Krister Schultz

Stefan Eriksson



Sammanfattning

Småa AB har inkommit med ett förslag på stadsradhus vid Norr Mälarstrand på Kungsholmen. Enligt förslaget placeras 22 radhus i den smala grönremsa som är belägen mellan Rålambshovsvägen och Norr Mälarstrand.

Exploateringskontoret föreslår att Småa AB erhåller markanvisning för uppförande av stadsradhus inom området. Markområdet föreslås säljas och radhusen föreslås upplåtas med äganderätt. Köpeskillingen för respektive radhustomt föreslås kopplas till försäljningspriset till slutkund.

Expertrådet kommer att behandla ärendet den 2008-10-28.

Samråd har skett med stadsbyggnadskontoret och Kungsholmens stadsdelsförvaltning.

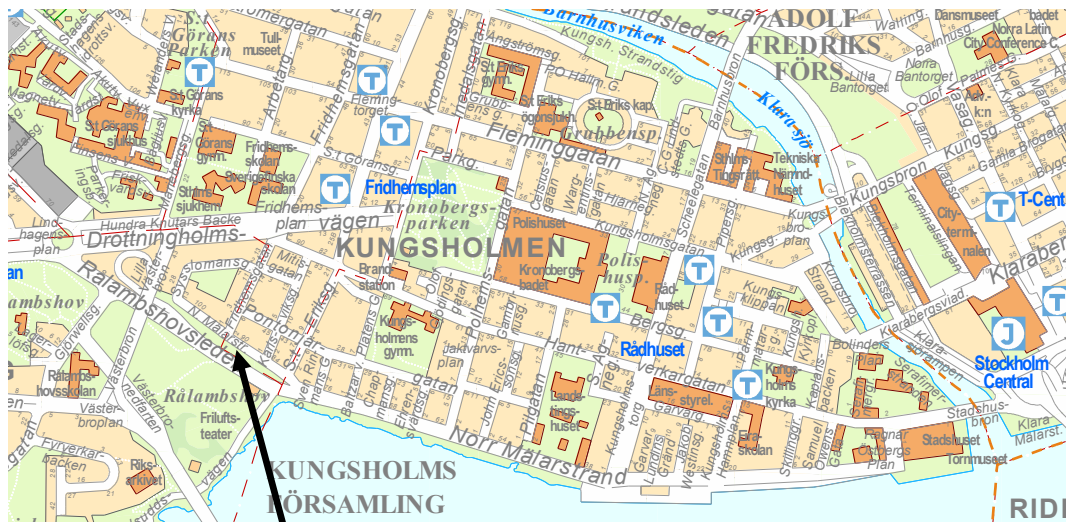
Exploateringskontoret anser att radhusbebyggelse på en idag lågt utnyttjad mark utgör ett rikt komplement till befintlig bebyggelse längs Norr Mälarstrand. Projektet skapar mångfald och variation till området samtidigt som det knyter ihop delområden och skapar samband. Miljön längs Rålambshovsleden blir tryggare.

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

Exploateringskontoret föreslår att exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal och fortsätta utredningsarbetet för projektet.

Bakgrund

Småa AB (nedan kallad Bolaget) har inkommit med en ansökan om markanvisning för ny bostadsbebyggelse om ca 22 radhuslägenheter invid Norr Mälärstrand / Rålambshovsleden i stadsdelen Kungsholmen.

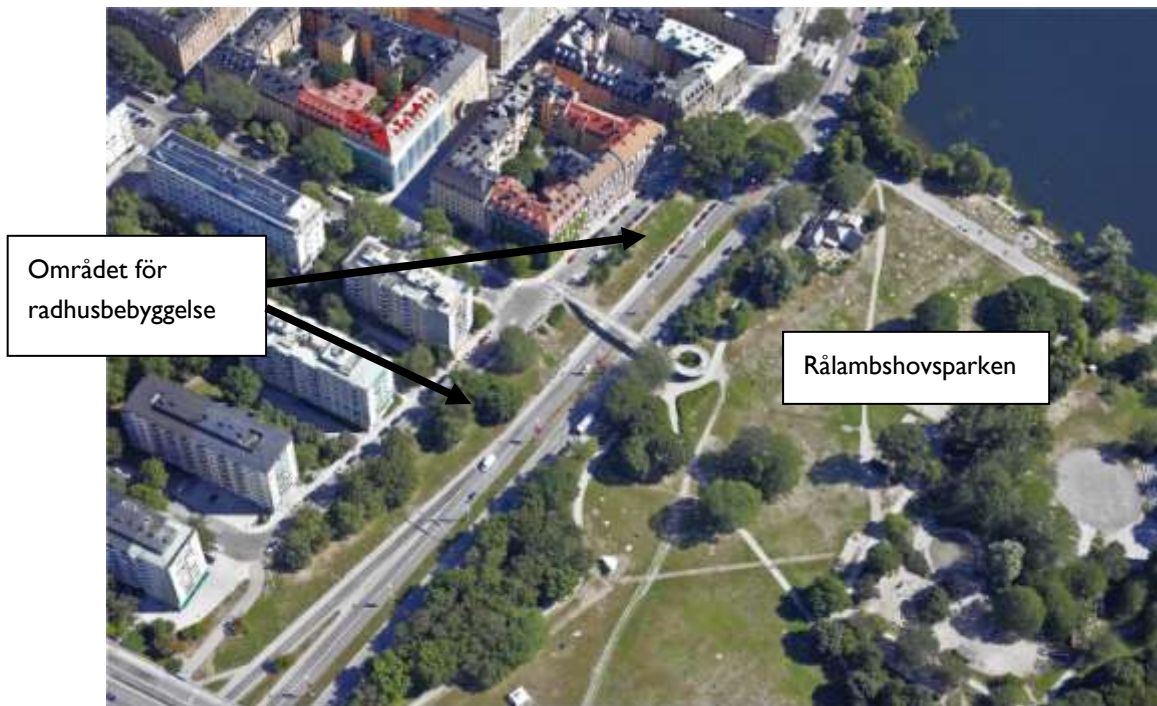


Områdets läge



Det röda området visar område för markanvisning

För området gäller en detaljplan enligt vilken området är avsett för parkändamål. Området består av en grässlätt med uppvuxna träd, bland annat björk och alm, och sluttar kraftigt ned från Norr Mälärstrand till Rålambshovsleden. I söder gränsar området till Rålambshovsparken och i norr till flerbostadshusområden från 1920-40 talen som ansluter till den klassiska kvartersstaden.



Området utgörs av grönremsan mellan bostadsbebyggelsen längs Norr Mälarstrand och Rålambshovsleden invid Rålambhovsparken

Beslut

Aktuellt område har inte tidigare varit på förslag att bebyggas. Stadsbyggnadsnämnden har inte haft ärendet för beslut avseende planläggning.

Nästa beslutstillfälle för exploateringsnämnden infaller vid programremissen, preliminärt kvartal 1, 2009. När köpeavtal är träffat med exploitören ska exploateringsnämnden slutligen fatta ett genomförandebeslut, preliminärt kvartal 4, 2010.

Utbyggnadsförslag

Förslaget innehåller nybyggnation av 22 lägenheter i småhus. Bolaget föreslår att lägenheterna ska upplåtas med äganderätt.

Bebyggelsen uppförs som låga stadsradhus i soutteräng med infart mitt emot befintlig bostadsbebyggelse på Norr Mälarstrand. För att skärma av radhusbebyggelsen från trafikbullret vid Rålambhovsvägen kommer husen uppföras med tjocka tegelväggar och speciella planlösningar. Varje hus kommer att ha en atriumgård för att erhålla en tyst uteplats. Materialvalet och standarden i

husen kommer vara av mycket hög klass. Skisserna i förslaget visar i stora drag projektets utformning. Exploateringen innehåll och utformning kommer att prövas i sedvanlig ordning i detaljplanprocessen.



Vy från Rålambshovsleden (Wingårdh arkitektkontor AB)

I samband med exploateringen ska Rålambshovsledens sektion ses över. Gatan planeras att smalnas av för att ansluta bättre mot Norr Mälarstrand och för att möjliggöra en gång- och cykelförbindelse längs gatans norra sida.

Förslag till markanvisning

Exploateringskontoret föreslår att Småa AB erhåller markanvisning för uppförande av radhusbebyggelse omfattande ca 22 bostadslägenheter invid Norr Mälarstrand och Rålambshovsleden.

Direktanvisning är motiverat då Bolaget har inkommit med ett unikt förslag på denna speciella plats. Det har inte inkommit förslag från andra byggherrar på låg småhusbebyggelse inom området. Däremot har förslag med högre hus redovisats, som inte bedömts vara genomförbara.

Exploateringskontoret föreslår att staden överläter den blivande kvartersmarken med äganderätt.



För att ringa in markens värde har både en extern och en intern värdering skett. Även byggkostnaderna, som bedöms bli mycket höga i detta projekt, har utretts av två oberoende beräkningskonsulter. För att bedöma markens värde har de höga byggkostnaderna satts i relation till förväntat försäljningspris till slutkund. Då nybebyggelse av småhus i innerstaden inte är vanligt förekommande har det i detta fall varit nödvändigt att titta på alternativa sätt för överlåtelse och prissättning. En framkomlig väg för både staden och Bolaget, som båda parter accepterat, har varit en modell som nedan beskrivs översiktligt.

Området föreslås delas in i tre etapper. Bolaget erhåller nyttjanderätt till marken vid byggstart för respektive etapp. Vid dagen för upplåtelse av nyttjanderätt erlägger Bolaget en handpenning som motsvarar 50 % av den totala köpeskillingen för etappen. Bolaget erlägger slutlikviden då byggnationen av respektive etapp är färdigställd.

Köpeskillingen för respektive etapp är kopplat till försäljningspriset till slutkund.

Köpeskillingen för marken föreslås till lägst 3 600 000 kronor per blivande fastighet kopplat till ett försäljningspris till slutkund om 12 650 000 kronor per fastighet. Om försäljningspriset till slutkund överstiger 12 650 000 kronor per fastighet skall 50 % av det överstigande försäljningspriset tillfalla staden.

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

Expertrådet kommer att behandla ärendet den 2008-10-29 (dnr E2008-383-1206).

Bolaget har under de senaste åren inte fått några markanvisningar inom Stockholms innerstad, däremot har de erhållit tre markanvisningar i ytterstaden omfattande totalt ca 100 lägenheter.

Genomförande och tidplan

Före byggstart av radhusbebyggelsen måste ledningsomläggningar ske. Bland annat är fjärrkyla och gasledningar belägna inom området. Byggnation av radhusen kommer att ske i tre etapper. Samtidigt ska ombyggnad av Rålambshovsleden ske och anläggande av gång- och cykelbana. Då radhusen är



färdigställda ska parkremsan mellan radhusbebyggelsen och Rålambshovsleden återställas.

Faktorer som kan påverka genomförandet av projektet är till exempel om ledningsomläggningen blir komplicerad eller om grundläggningsförhållandena är svårare än vad som är uppskattat i detta tidiga skede.

Projektet har en preliminär och översiktlig tidplan. Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att pågå i ca två år. Mot bakgrund av detta planerar Bolaget sin byggstart till år 2010 och första inflyttning bedöms till år 2012.

Risker och osäkerhetsfaktorer

Att uppföra bostadsbebyggelse nära den hårt trafikerade Rålambshovsleden medför att stor hänsyn måste tas till miljöfrågor så som buller och luftkvalitet. Hur dessa frågor kommer att hanteras har avgörande betydelse för projektet.

Projektet är sannolikt mycket konjunkturkänsligt på grund av radhusens exklusivitet och prisnivå, vilket leder till osäkerheter i tidplanen.

Vidare kan projektet ha ett stort allmänt intresse med dess närhet till Rålambshovsparken och Riddarfjärden. Den allmänna opinionen kan leda till att projektet tvingas förändras eller försenas.

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 ca 30 mnkr.

Marken kommer att säljas. Exploateringsgraden uppgår till 1,20.



De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till ca 40 mnkr. Utgifterna avser främst ledningsflytt samt ombyggnad av gata och anläggande av gång- och cykelväg. Försäljningsinkomsterna beräknas till ca 80 mnkr.

All ekonomisk risk avseende byggherrens del av projekteringen står Bolaget för. Även staden har risk för förgävesprojektering.

Budgetkonsekvenser

Investeringsbudget och försäljningsinkomster

Investeringsutgifterna för projektet beräknas till ca 40 mnkr i löpande prisnivå.

Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

Budgetkonsekvenser	Ack t.o.m.						
Mnkr	2007	2008	2009	2010	2011	Senare	Totalt
Utgifter inkl. förvärv (-)			-1	-31	-10	0,0	-42
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Nettoutgift (-) /-inkomst	0,0	0,0	-1	-31	-10	0,0	-42
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	79	79

Behov av medel för stadens utgifter/inkomster för exploateringen ska beaktas i nämndens kommande budgetarbete.

Driftbudget

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden beräknas efter genomförandet öka marginellt. Kapitalkostnaderna för exploateringsnämnden beräknas uppgå till ca 1,5 mnkr det första året och minskar därefter något genom avskrivningar. Reavinsten uppgår till ca 65 mnkr.

Ekonomiska osäkerheter

Det finns en rad faktorer som kan påverka utformningen och exploateringsgraden (se Risker och osäkerhetsfaktorer). Det är mycket svårt att i detta tidiga skede förutse stadens kostnader i projektet. Projektets investeringsutgifter är 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 ekonomiska osäkerhet är därmed låg.

Slutsats ekonomi

Projektets totala ekonomi är god. Då den mesta infrastrukturen redan är utbyggd kring projektet är investeringsutgifterna förhållandevis låga. De största utgiftsposterna bedöms i detta tidiga skede vara ledningsflytt samt ombyggnad av gata och anläggande av gång- och cykelväg.

Projektets finansiering måste beaktas i kommande budgetarbete.

Övriga konsekvenser av projektet

-Tidig miljöbedömning

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning enligt den metod som gatu- och fastighetsnämnden antagit och godkänt. De miljökonsekvenser som bör utredas vidare vid planering av bebyggelsen är framförallt buller och andra frågor realiterade till områdets närhet till Rålambshovsleden.

-Kompensation för ianspråktagen grönyta

Den grönyta som går förlorad i detta projekt kan inte kompenseras inom projektet. Under den kommande processen kommer grönkompensationsfrågan studeras. Kontoret kommer återkomma till hur kompensation ska kunna ske.

- Tillgänglighet

Tillgänglighetsfrågorna kommer att behandlas i kommande detaljplanearbete.

-Måluppfyllelse

Projektet stämmer med stadens mål att utveckla Stockholm och planera för en långsiktig bostadsförsörjning och inryms inom stadens "Vision 2030".

-Näringsliv och jobb i regionen

Kontoret bedömer att projektet har en positiv påverkan på näringslivet i regionen då arbetstillfällena kommer att skapas under utbyggnadstiden. Dessutom möjliggörs ytterligare inflyttning av arbetskraft i regionen.

-Påverkan på barn

På grund av områdets topografi och läge invid den hårt trafikerade Rålambshovsleden utgör platsen inget område där barn vistas. Under detaljplaneprocessen kommer barnperspektivet att beaktas.



Samråd och information till andra förvaltningar

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret som är positiva till förslaget.

Kungsholmens stadsdelsförvaltning har informerats om ärendet och har framfört följande:

Områdets läge längs den hårt trafikerade Rålambshovsleden gör att den som park inte har något egentligt rekreativvärde. Sittplatser på Norr Mälarstrand ger en trevlig utsikt över Rålambshovsparken. Som en grön yta med fullväxta träd fyller den en funktion som renare av luft och har en bullerdämpande effekt mot Norr Mälarstrand. Om slänten ska bebyggas bör krav ställas på att det ska finnas några släpp mellan husen där vegetationen kan behållas. Rålambshovsleden bör smalnas av från lilla Västerbron och österut. Grönkompensation för ianspråktagen parkmark ska ges till Rålambshovsparken och Syslomansparken.

Samtliga stadsdelsnämndsledamöter i berörd stadsdel har fått ärendet tillskickat sig samtidigt som exploateringsnämndens ledamöter.

Planbeställning

Den av kontoret föreslagna exploateringen ställer krav på en ny detaljplan. Kontoret vill därför ha exploateringsnämndens uppdrag att beställa en ny detaljplan.

Exploateringskontorets synpunkter och förslag

Att uppföra en radhusbebyggelse på en idag lågt utnyttjad mark utgör ett rikt komplement till befintlig bebyggelse längs Norr Mälarstrand. Projektet skapar mångfald och variation till området samtidigt som det knyter ihop delområden och skapar samband. Miljön längs Rålambshovsleden blir tryggare.

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

Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal och fortsätta utredningsarbetet för projektet.

Slut