



Andrea Christiansson  
Avdelningen för Projektutveckling  
Telefon: 08-508 264 51  
andrea.christiansson@stockholm.se

Till  
Exploateringsnämnden 2012-08-23

## **Markanvisning för bostäder inom fastigheten Ordonnansen 5 på Östermalm till Aros Ordonnansen Gärdet ekonomisk förening. Inriktningsbeslut**

### **Förslag till beslut**

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom fastigheten Ordonnansen 5 till Aros Ordonnansen Gärdet ekonomisk förening och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
2. Exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att fortsätta utredningsarbetet (inriktningsbeslut).
3. Exploateringsnämnden begär att stadsbyggnadsnämnden upprättar detaljplan för området.

Krister Schultz

Larisa Freivalds  
Tf

### **Sammanfattning**

Aros Ordonnansen Gärdet ekonomisk förening (nedan kallade Bolaget) äger fastigheten Ordonnansen 6 på Gärdet. De har för avsikt att riva byggnader på fastigheten, sanera marken och bygga bostadshus. Ordonnansen 5 är en angränsande fastighet som ägs av Stockholms stad. Aros Bostadsutveckling AB



har å Bolagets vägnar inkommit med en ansökan om markanvisning för att möjliggöra att ytterligare ca 10 lägenheter samt verksamhetslokal om ca 160 kvm i markplan kan tillskapas på Ordonnansen 5. Lägenheterna ska upplåtas med bostadsrätt och avses att försäljas. Syftet med projektet är att skapa en positiv helhetsmiljö och ge kvarteret en mer stadsmässig utformning. Kontoret föreslår därför en direktanvisning till Bolaget.

Bolaget ska efter fastighetsbildning förvärva marken för 23 000 kr per kvadratmeter ljus BTA för bostadsyta samt 8 000 kr per kvadratmeter BTA för lokalyta. Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

Investeringsanalysen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar ett positivt nettonuvärde om 12 mnkr. De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till ca 11,4 mnkr och inkomsterna beräknas till ca 25,8 mnkr. Reavinsten beräknas uppgå till 14,4 mnkr. Projektets täckningsgrad inkl. nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 218 %.

Försäljningsinkomster beräknas till 25,8 mnkr. Expertrådet kommer att behandla ärendet 2012-08-15 (dnr E2012-384-317).

Exploateringen kräver ny detaljplan. Närmare innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

Kontoret anser att projektet har goda förutsättningar att ge ett välbehövligt tillskott av bostäder i ett bra kommunikationsläge, samtidigt som det kan öka både trivseln och säkerheten i området.

## **Bakgrund till markanvisningen**

Bolaget äger fastigheten Ordonnansen 6 på Gärdet. De har för avsikt att riva byggnader på fastigheten, sanera marken och bygga bostadshus. Ordonnansen 5 är en angränsande fastighet som ägs av Stockholms stad. Aros Bostadsutveckling AB har å Bolagets vägnar inkommit med en ansökan om markanvisning för att möjliggöra att ytterligare ca 10 lägenheter samt verksamhetslokal om ca 160 kvm i markplan kan tillskapas på Ordonnansen 5. Lägenheterna ska upplåtas med bostadsrätt och avses att försäljas.

Genom att markanvisa Bolaget kan en positiv helhetsmiljö skapas och kvarteret kan ges en mer stadsmässig utformning. Kontoret föreslår därför en direktanvisning till Bolaget.

Bolaget ägs av Aros Bostadskapital 7 AB som i sin tur ägs av Aros Bostad II AB. Aros Bostadsutveckling AB är ett managementbolag som fått i uppdrag av Bolaget att utveckla fastigheten Ordonnansen 6. Aros Bostad II AB är ett holdingbolag som äger samtliga projekt som Aros Bostadsutveckling AB har tillsammans med



Pramerica Real Estate Investors. Pramerica Real Estate Investors är ett dotterbolag till amerikanska försäkringsbolaget Prudential. Aros Bostadsutveckling AB har tidigare arbetat med ombyggnadsprojekt och arbetar nu även med nyproduktion. Företaget har tidigare fått två markanvisningar. En i Nockebyhov samt en i Hjorthagen, totalt 84 lägenheter.

Aros Bostadsutveckling AB har redovisat ett förslag på bebyggelse som skapar en stadsmiljö med arkitektur som överensstämmer med omgivande bebyggelsen. Förslaget består av två lamellhus med uppbrutna volymer om 4 till 10 våningar. En byggnad är placerad längs Värtavägen och en souterrängbyggnad på gården. Ett mindre torg planeras i mötet mellan Värtavägen och Furusundsgatan. Förslaget har visats för stadsbyggnadskontoret som också är positiva till förslaget.

För Ordonnansen 5 gäller en detaljplan enligt vilken fastigheten är avsedd för allmänt ändamål. På fastigheten finns idag en tryckstegringsstation för dricksvatten tillhörande Stockholm Vatten VA AB samt en nätstation tillhörande Fortum Distribution. Platsen är idag dåligt underhållen och är i behov av upprustning.

I stadsdelen Östermalm dominerar andelen små lägenheter (1-3) i området med ca 76 %. Beträffande ägarfördelning är ca 66 % bostadsrättsföreningar, 3 % allmännyttan och 31 % övriga hyresrätter. (källa USK 2011)

Sedan 2009 har tre markanvisningar med sammanlagt 455 lägenheter gjorts på Östermalm. Av dessa markanvisningar är samtliga lägenheter i planeringsfas.

Det är ingen som tidigare sökt markanvisning för den aktuella platsen.



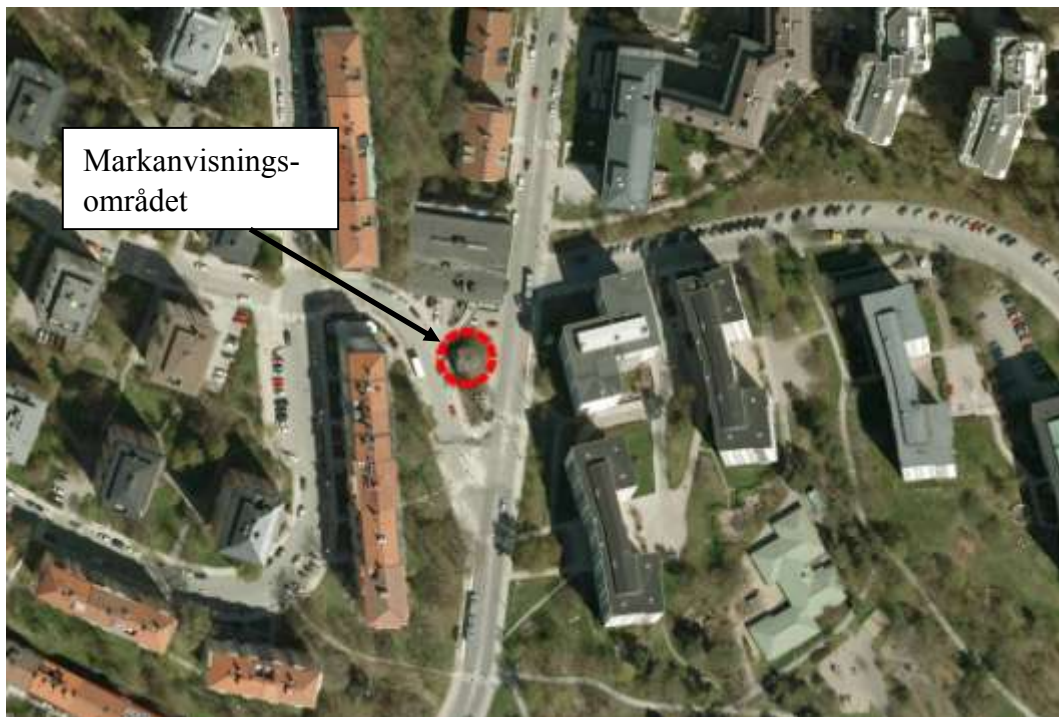
Bild 1. Karta med markanvisningsområdet.

### **Tidigare beslut**

Aktuellt tjänsteutlåtande är den första redovisningen i detta ärende.

### **Markanvisning**

Markanvisningen möjliggör att ytterligare 10 lägenheter kan byggas i ett nybyggnadsprojekt om totalt ca 100 lägenheter. Marken avses försäljas.



*Bild 2. Karta med markanvisningsområdet.*



*Bild 3. Situationsplan.*

*Källa: Strategisk arkitektur*

Skisserna i förslaget visar i stora drag projektets utformning. Exploaterings innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

Markanvisning sker enligt de principer som exploateringsnämnden angivit i sitt beslut om stadens markanvisningspolicy. Markanvisningen gäller under två år



från nämndens beslut. Marken avses försäljas. Expertrådet kommer att behandla ärendet 2012-08-15 (dnr E2012-384-317).

Parkeringsbehovet ska förläggas i garage.

Bolaget ska förvärva marken till ett pris om 23 000 kr per kvadratmeter ljus BTA för bostadsytan samt 8 000 kr kvadratmeter BTA för lokalyta. Kontoret tecknar markanvisningsavtal med byggherren enligt detta utlåtande.

### **Planbeställning**

Exploateringen kräver ny detaljplan. Närmare innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

### **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 för både investeringar, driftkostnader och intäkter. Investeringsanalysen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar (vid inriktningsbeslut i detta tidiga skede) positivt nettonuvärde om 12 mnkr motsvarande 1 040 000 kr/ekvivalent lägenhet<sup>1</sup>.

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 11,4 mnkr. Utgifterna avser främst flytt av pump- och nätstation. Stadens inkomster utgörs av försäljning av kvartermark till Bolaget för byggnation av de planerade bostäderna. Försäljningsinkomsten beräknas till cirka 25,8 mnkr och reavinsten beräknas uppgå till 14,4 mnkr.

Utgifter för flytt av pump- och nätstation bedöms bli ca 8,4 mnkr. En marginell del av investeringsutgiften återfås från Stockholm Vatten VA AB samt Fortum Distribution för mervärdet av nyanläggning. Det är inte inräknat i kalkylen ännu. Den totala investeringsutgiften för projektet bedöms bli ca 11,4 mnkr. Bolaget står för plankostnader.

---

<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).

Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 878 tkr i fast prisnivå. Detta nyckeltal visar projektets nettoutgifter inklusive redan nedlagda utgifter. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 218 %.

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

### Budgetkonsekvenser

Investeringsbudget och försäljningsinkomster

Investeringsutgifterna för projektet beräknas till cirka 11,4 mnkr. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

Budgetkonsekvenser	Ack t.o.m.						
Mnkr	2011	2012	2013	2014	2015	Senare	Totalt
Utgifter inkl. förvärv (-)	0,0	-0,6	-0,5	-5,1	-5,2	0,0	-11,4
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Nettoutgift (-) /-inkomst</b>	<b>0,0</b>	<b>-0,6</b>	<b>-0,5</b>	<b>-5,1</b>	<b>-5,2</b>	<b>0,0</b>	<b>-11,4</b>
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	0,0	0,0	25,8	0,0	25,8

Stadens utgifter/inkomster för exploatering bedöms kunna finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget för år 2012. Behov av medel för åren därefter får beaktas i exploateringsnämndens kommande budgetarbete.

### Driftbudget

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden beräknas ej öka efter genomförandet. Kapitalkostnaderna för exploateringsnämnden beräknas uppgå till cirka 0,5 mnkr. Reavinsten beräknas uppgå till 14,4 mnkr.

### Ekonomiska osäkerheter

Det finns faktorer som kan påverka projektets utformning och exploateringsgrad. Projektet ligger strax intill området ”Gärdesstaden” och Nationalstadsparken och bedöms därmed få stort allmänt intresse vilket kan få påverkan byggnadens volym. Det i sin tur kan komma att påverka stadens försäljningsinkomster.

Stadens utgifter i projektet består till största delen av flytt av pump- och nätstation. Det är svårt att i detta tidiga skede förutse exakta kostnader för flytten.



### **Slutsats-ekonomi**

Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

## **Hur projektet uppfyller stadens mål**

### **Bostadsbebyggelse**

Exploateringskontoret har bedömt projektet utifrån Vision 2030, översiktsplanen och mål i stadens budget. Den aktuella exploateringen avser ca 10 lägenheter i ett centralt läge och är ett bidrag till exploateringskontorets budgetmål att markanvisa 5000 lägenheter under 2012.

Kontoret bedömer att projektet bidrar till att skapa en attraktivare och mer levande stadsmiljö på Gärdet och överensstämmer på detta sätt väl med Promenadstaden, Översiktsplan för Stockholms strategi att ”främja en levande stadsmiljö i hela staden” och planera för kompletteringsbebyggelse i goda kollektivtrafiklägen.

### **Lokaler**

Centrumläget bör utnyttjas och möjligheterna till lokaler för centrumändamål och andra verksamheter kan bli aktuellt.

### **Miljö**

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning. De miljökonsekvenser som bör utredas vidare vid planering av bebyggelsen är buller från Värtavägen och Furusundsgatan samt eventuell förekomst av markföroreningar från den befintliga bensinstationen.

Närheten till det riksintressanta området ”Gärdesstaden” och till Nationalstadsparken ställer särskilda krav på byggnadens volym och gestaltning. Anpassningen till den omgivande bebyggelsen och miljön kommer att studeras vidare i det kommande planarbetet.

I fortsatt planarbete utreds stadens mål med att plantera ett träd per lägenhet vidare.

Sammantaget bedöms projektet genomförbart på platsen.

### **Kompensation för ianspråktagen grönyta**

Ingen grönyta tas i anspråk. Marken är redan ianspråktagen med tekniskanläggning samt asfaltering och har endast ett litet inslag av vegetation.

För varje ny bostad kommer ett nytt träd att planteras.



### **Tillgänglighet**

All planering av den yttre miljön ska ske med särskild hänsyn till behoven hos äldre och personer med funktionsnedsättning. Exploateringen ska genomföras inom ramen för Stockholm en stad för alla - Riktlinjer för att skapa en tillgänglig och användbar utemiljö.

Den mark som föreslås anvisas är delvis kuperad och tillgänglighetsfrågorna behöver studeras under planprocessen. Tillgänglighetsfrågorna kommer att utredas i samband med planprocessen. Vistelseytor intill de nya husen och entréer kommer att vara tillgängliga för personer med rörelsehinder.

### **Påverkan på barn**

Den föreslagna bebyggelsen innebär uppförande av bostäder invid Värtavägen. I det fortsatta planeringsarbetet är det angeläget att såväl bostadsområdet som den intilliggande gatu- och trafikmiljön ges en trafiksäker utformning. Behovet av skola, förskola och lekplatser utreds vidare i det kommande planarbetet.

### **Konstnärlig utsmyckning**

I exploateringsprojekten ska 1 % av stadens byggkostnad avsättas till offentlig konstnärlig gestaltning i samråd med Stockholm Konst. I detta projekt redovisas medel och konstnärlig gestaltning i genomförandebeslutet.

### **Genomförandefrågor**

#### **Tidplan och kommande beslut**

Projektet har en preliminär och en översiktlig tidplan. Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att pågå i cirka två år. Mot bakgrund av detta planerar Bolaget sin byggstart till år 2014 och första inflyttning bedöms till år 2016.

Nästa beslutstillfälle infaller i samband med att överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark träffas med Bolaget, preliminärt kvartal tre 2014.

### **Risker och osäkerheter**

De faktorer som kan påverka projektets tidplan är marksaneringen efter den befintliga bensinstationen och bullerproblematiken från Värtavägen samt Furusundsgatan.



### **Information till andra förvaltningar**

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret och stadsdelsförvaltningen som ser positivt på förslaget.

När detta ärende skickas till exploateringsnämnden skickas det också ut till ledamöterna i Östermalms stadsdelsnämnd.

### **Kontorets sammanfattande bedömning**

Kontoret anser att projektet har goda förutsättningar att ge ett välbehövligt tillskott av bostäder i ett bra kommunikationsläge, samtidigt som det kan öka både trivseln och säkerheten i området.

Projektet bedöms ge ett överskott till staden då intäkterna från markförsäljningen väntas överstiga stadens utgifter i projektet.

**Slut**