



Eleonor Eklind Forslin  
Avdelningen för Projektutveckling  
Telefon: 08-508 265 14  
eleonor.eklund-forslin@stockholm.se

Till  
Exploateringsnämnden 2012-09-27

## **Markanvisning för restaurangändamål med serverings- och bouleverksamhet inom fastigheten Marieberg 1:15 i stadsdelen Kungsholmen till Boulebar Sverige AB.**

### **Förslag till beslut**

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för restaurangändamål med serverings- och bouleverksamhet inom fastigheten Marieberg 1:15 till Boulebar Sverige AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
2. Exploateringsnämnden begär att stadsbyggnadsnämnden upprättar detaljplan för området.

Krister Schultz

Gunnar Jensen

Lars Berglund

### **Sammanfattning**

Boulebar Sverige AB (Boulebar) bedriver restaurangverksamhet i en byggnad i Rålambshovsparken på Kungsholmen. De äger byggnaden, vars tillfälliga bygglov löper ut under 2012. Marken ägs av staden.

För att garantera att Boulebar kan fortsätta bedriva verksamhet i Rålambshovsparken krävs att en långsiktig lösning med permanent bygglov och en långsiktig markupplåtelse kan ordnas.

Kontoret föreslår att Boulebar erhåller markanvisning för uppförande av en restaurangbyggnad med serverings- och bouleverksamhet inom det område där Boulebars befintliga byggnad i Rålambshovsparken ligger. Markområdet förelås upplåtas med arrende på 20 år.

Den totala investeringsutgiften för projektet bedöms inte bli högre än att beslut om investeringen kan fattas på delegation inom kontoret.

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

### **Bakgrund till markanvisningen**

Boulebar Sverige AB (Boulebar) bedriver restaurangverksamhet i en byggnad i Rålambshovsparken på Kungsholmen. De äger byggnaden, vars tillfälliga bygglov löper ut under 2012. Idag upplåter trafikkontoret marken till Boulebar genom upplåtelse av allmän plats. Polistillstånd enligt ordningslagen krävs för upplåtelsen.



*Boulebar i Rålambshovsparken*

Boulebar önskar fortsätta bedriva verksamhet i Rålambshovsparken och har även önskemål om att utöka verksamheten till året runt öppet. För att kunna genomföra

det krävs en långsiktig lösning, som både garanterar permanent bygglov och en långsiktig markupplåtelse.

Exploateringskontoret föreslår därför att en detaljplan upprättas som medger permanent byggrätt för en restaurangbyggnad med tillhörande serverings- och bouleverksamhet på kvartersmark. Kvartersmarken föreslås upplåtas med arrende till Boulebar.

### **Parkmark till kvartersmark**

I staden är det många liknande verksamheter, kiosker och restauranger på torg, gator och i parker, vars tillfälliga bygglov kommer att löpa ut under de närmaste åren, utan möjlighet till förlängning. Exploateringskontoret anser att för dessa verksamheter bör i första hand andra alternativa lösningar provas, t ex permanent bygglov på allmänplats. Omvandling av parkmark till kvartersmark för kiosker och restaurangbyggnader bör endast ske i speciella undantagsfall. Det som motiverar en omvandling av parkmark till kvartersmark i Rålambshovsparken är:

- Det perifera läget i kanten av Rålambshovsparken invid Rålambshovsleden och gatan mot Smedsuddbadet
- Tomten är väl avgränsad och definierad
- Behovet av en verksamhet med en mer permanent karaktär
- Påverkan på allmänna intressen bedöms mycket liten
- Det finns för närvarande inget behov av att använda marken för något annat ändamål.

### **Tidigare beslut**

Aktuellt tjänsteutlåtande är den första redovisningen i detta ärende.

### **Markanvisning**

#### **Arrende**

Rålambshovsparken är en park av stort allmänt intresse. Boulebars läge i parken medför att det enligt Exploateringskontorets uppfattning är olämpligt att staden avhänder sig marken genom t ex försäljning eller tomträttsupplåtelse. En långsiktig markupplåtelse genom arrende är att föredra.

Kontoret föreslår att Boulebar erhåller markanvisning för uppförande av en restaurangbyggnad med serverings- och bouleverksamhet inom det område där Boulebars befintliga byggnad i Rålambshovsparken ligger.



Markområdets innehåll och byggnadens 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.

Kontoret föreslår att marken ska upplåtas med arrende till Boulebar. Arrendetiden föreslås uppgå till 20 år. Arrendeavgiften förelås till 1.400 kr/kvm ljus bruttoarea per år med en årlig indexreglering med 5 %.

Kontoret föreslår att följande avtalsvillkor ska gälla utöver sedvanliga villkor för arrendeupplåtelser: Arrendeområdet får inte inhägnas och ska hållas öppet för allmänheten. Boulebar ska uppföra en offentlig toalett inom byggnaden samt ansvara för skötsel och underhåll av denna. Bestämmelserna i jordabalken 11:4-6a om rätt för arrendatorn till ersättning med anledning av arrendets upphörande ska inte tillämpas (avstående från besittningsskydd)

Kontoret föreslår att markanvisningsavtal tecknas med byggherren enligt detta utlåtande.

Expertrådet har godkänt ärendet 2012-05-14 (dnr E2010-385-1652).

## **Planbeställning**

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

## **Ekonomiska konsekvenser för staden**

Stadens utgifter i projektet bedöms understiga 10 mnkr varför inriktningsbeslut och genomförandebeslut bedöms kunna tas på delegation inom kontoret.

Inga större kostnader för kommunala anläggningar väntas uppstå eftersom all infrastruktur finns i området. De framtida driftkostnaderna för staden påverkas marginellt.

Bolaget ska stå för plankostnader och övriga kostnader som hör till byggnationen av kvartersmarken.



## **Hur projektet uppfyller stadens mål**

Exploateringskontoret har bedömt projektet utifrån Vision 2030, översiktsplanen och mål i stadens budget.

Att ge Boulebar en möjlighet till en långsiktig verksamhet i Rålabshovsparken bidrar till att uppfylla framförallt följande mål:

- Exploateringsnämnden ska underlätta för företag att få tillgång till mark för lokaler
- Exploateringsnämnden ska i ett snabbt växande Stockholm utveckla attraktiva stadsmiljöer

## **Miljö**

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning. Kontorets bedömning är att bebyggelsen inte medför någon betydande påverkan på miljön.

## **Kompensation för ianspråktagen grönyta**

Kontorets bedömning är att endast grönyta som redan tidigare är ianspråktagen av Boulebars nuvarande verksamhet kommer att beröras. Kommer ytterligare grönyta att tas i anspråk kommer åtgärder för att kompensera detta utredas under planprocessen.

## **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. Tillgänglighetsfrågorna kommer att utredas i samband med planprocessen. Vistelseytor intill de nya husen och entréer kommer att vara tillgängliga för personer med nedsatt rörelseförmåga.

## **Genomförandefrågor**

Projektet har en preliminär och en översiktlig tidplan. Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att pågå i cirka 18 månader. Mot bakgrund av detta planerar Boulebar sin byggstart till år 2014.

Detta är sista beslutstillfället för exploateringsnämnden.



## **Information till andra förvaltningar**

Exploateringskontoret har diskuterat markanvisningsförslaget med Kungsholmens stadsdelsförvaltning, trafikkontoret samt stadsbyggnadskontoret.

Kungsholmens stadsdelsförvaltning är mycket positivt till Boulebars verksamhet och vill att en permanent lösning ordnas.

Trafikkontoret är också positivt till verksamheten, men är oroliga att Boulebars verksamhet ska utökas till nackdel för parken och de allmänna intressena. De anser att ett gestaltungsprogram ska tas fram där allt som berör fastigheten skall utredas och fastläggas. Vidare ska avfallshantering och varutransporter lösas från Rålambshovsleden. Ingen kundparkering i parken får förekomma.

Båda förvaltningarna samt stadsbyggnadskontoret ser inget hinder mot att stadsbyggnadsnämndens förslås att besluta att en detaljplaneprocess startas upp för att klargöra förutsättningarna för en permanent byggrätt för restaurangverksamhet på kvartersmark.

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

## **Kontorets sammanfattande bedömning**

Boulebars verksamhet är idag ett populärt inslag i Rålambshovsparken. Genom att garantera en långsiktig restaurangverksamhet på platsen ges Stockholmarena möjlighet till att även framgent kunna ta del av verksamheten.

**Slut**