



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

Till  
Exploateringsnämnden 2012-12-13

## **Överenskommelse om exploatering med försäljning och tomrätt för bostäder inom del av fastigheterna Krillans Krog 1 och Kristineberg 1:10 i Kristineberg med Boende Fredrik Fyra AB. Genomförandebeslut.**

### **Förslag till beslut**

1. Exploateringsnämnden godkänner att markanvisning för bostadsändamål inom del av fastigheterna Krillans Krog 1 och del av Kristineberg 1:10 beslutad av exploateringsnämnden den 17 juni 2010 överläts från Kristineberg 1:10 Exploatering AB (fd Edicta Hotellfastigheter AB) till Boende Fredrik Fyra AB (556825-4188).
2. Exploateringsnämnden godkänner för sin del genomförandet av exploatering inom del av fastigheterna Krillans Krog 1 och Kristineberg 1:10 omfattande investeringsutgifter om 69 mnkr samt föreslår att kommunfullmäktige godkänner genomförandet och ger exploateringsnämnden, genom exploateringskontoret, i uppdrag att träffa överenskommelse om exploatering med försäljning och tomrätt med Boende Fredrik Fyra AB avseende del av fastigheterna Krillans Krog 1 och Kristineberg 1:10, samt genomföra projektet.
3. Exploateringsnämnden godkänner för sin del försäljningen av del av fastigheterna Krillans Krog 1 och Kristineberg 1:10 för en sammanlagd preliminär försäljningslikvid om 181 mnkr samt föreslår att kommunfullmäktige godkänner försäljningen.

Krister Schultz

Gunnar Jensen

Lars Berglund

### **Sammanfattning**

Projektområdet ligger inom stadsutvecklingsområdet Västra Kungsholmen, längs Hjalmar Söderbergsväg, väster om Essingeleden, invid Kristinebergs slottspark. Marken inom projektområdet ägs av Stockholms stad. Fastigheten Krillans Krog 1 är sedan 1996 upplåten med tomträtt. Nuvarande tomträttsinnehavare är Boende Fredrik Fyra AB, helägt dotterbolag till NCC AB.

Inom området ligger Hotell Kristineberg som uppfördes som ett provisorium i slutet av 1940-talet. Det har bedrivits hotellverksamhet i byggnaden fram till hösten 2011. Byggnaden är sedan dess tomställd och kommer att rivas under hösten 2012.

En detaljplan för projektområdet har tagits fram för att möjliggöra bostadsbebyggelse om ca 170 lägenheter samt lokaler för förskoleverksamhet. Detaljplanen möjliggör även nya gator kring kvarteret som i förlängningen kopplar samman projektområdet med stadsutvecklingsområdets mer centrala delar. Detaljplanen förväntas godkännas av stadsbyggnadsnämnden under vintern 2012/2013.

Boende Fredrik Fyra AB har förvärvat tomträtten av Kristineberg 1:10 Exploatering AB (tidigare Edicta Hotellfastigheter AB). Det tidigare upprättade markanvisningsavtalet med Kristinebergs 1:10 Exploatering AB ska därför överlåtas till Boende Fredrik Fyra AB.

Ett förslag till överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark samt tomträttsupplåtelse har upprättats mellan staden och tomträttsinnehavaren Boende Fredrik Fyra AB. Överenskommelsen innebär att staden överlåter huvuddelen av den blivande kvartersmarken med äganderätt till bolaget. En mindre del av kvartersmarken upplåts med tomträtt till bolaget.

Investeringsanalysen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar ett positivt nettonuvärde om 103 mnkr. De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 69 mnkr. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 225 %. Försäljningsinkomster beräknas till 181 mnkr. Expertrådet har godkänt ärendet 2010-06-09.

Avstämning har skett med stadsledningskontoret.

Kontoret anser att det är positivt att bostäder kan tillskapas i ett mycket attraktivt läge, nära tunnelbanan och i direkt anslutning till Kristinebergs slottspark på en i dag lågt utnyttjad mark. Projektet innebär att ytterligare en viktig del av stads-

utvecklingsområdet Västra Kungsholmen kan genomföras. Ekonomin i projektet är god och förväntas generera ett betydande överskott till staden.

## Bakgrund till överenskommelsen

### Bakgrund

Projektområdet ligger inom stadsutvecklingsområdet Västra Kungsholmen, längs Hjalmar Söderbergsväg, väster om Essingeleden, invid Kristinebergs slottspark och omfattar del av fastigheterna Krillans Krog 1 och Kristineberg 1:10. Marken ägs av Stockholms stad. Fastigheten Krillans Krog 1 är sedan 1996 upplåten med tomträtt. Nuvarande tomträttsinnehavare är Boende Fredrik Fyra AB, helägt dotterbolag till NCC AB.



*Projektområdet och dess omgivning*

På fastigheten Krillans Krog 1 ligger Hotell Kristineberg som uppfördes som ett provisorium i slutet av 1940-talet med ett 10-årigt bygglov. Bygglovet har successivt förlängts, men har nu löpt ut. Byggnaden har inget stöd i gällande detaljplan. Det har bedrivits hotellverksamhet i byggnaden fram till hösten 2011. Byggnaden är sedan dess tomställd och kommer att rivas under hösten 2012.

Gällande detaljplan för Krillans Krog 1 från 1995 medger en byggrätt för ett nytt hotell om ca 5 000 kvm BTA, motsvarande ca 120 rum. Denna byggrätt har av olika anledningar inte utnyttjats. I programmet för nordvästra Kungsholmen, som stadsbyggnadsnämnden godkände 2002, redovisas en betydligt större hotellanläggning på platsen. En ny detaljplan arbetades fram för att möjliggöra denna anläggning med uppemot 500 rum, men detaljplanarbetet avbröts då den dåvarande tomträttsinnehavaren/byggherren inte önskade genomföra projektet.



Den dåvarande tomträttshavaren har därefter inkommit med önskemål om att uppföra bostäder inom projektområdet. En ny detaljplan har därför tagits fram för att möjliggöra bostadsbebyggelse om ca 170 lägenheter samt lokaler för förskoleverksamhet. Detaljplanen möjliggör även nya gator kring kvarteret som i förlängningen kopplar samman projektområdet med stadsutvecklingsområdets mer centrala delar, och det allmänna gatunätet ned mot Ulvsundasjön.

### **Överlåtelse av markanvisningsavtal**

Staden och Edicta Hotellfastigheter AB tecknade i juni 2010 markanvisningsavtal för projektområdet. Edicta Hotellfastigheter AB var vid tidpunkten för avtalets tecknande tomträttshavare till fastigheten Krillans Krog 1. NCC AB förvärvade Edicta Hotellfastigheter AB i december 2011. Edicta Hotellfastigheter AB namnändrades därefter till Kristineberg 1:10 Exploatering AB.

Kristineberg 1:10 Exploatering AB har den 2012-10-11 överlåtit tomträtten Krillans Krog 1 till bolaget Boende Fredrik Fyra AB. Bolaget Boende Fredrik Fyra AB är även det ett dotterbolag till NCC AB.

Det tidigare tecknade markanvisningsavtalet föreslås därför överlåtas från Kristineberg 1:10 Exploatering AB till Boende Fredrik Fyra AB.

### **Tidigare beslut**

Detaljplanen för projektområdet har varit utställd under våren 2012 och förväntas godkännas av stadsbyggnadsnämnden vintern 2012/2013. Kommunfullmäktige förväntas behandla detaljplanen tillsammans med föreliggande ärende under kv 1 2013.

Följande beslut har tidigare fattats i ärendet:

- 2001-11-20: Gatu- och fastighetsnämnden (GFN) – Markanvisning och planbeställning.
- 2002-01-17: Stadsbyggnadsnämnden (SBN) – Beslut att i huvudsak godkänna programmet för Nordvästra Kungsholmen.
- 2003-05-15: SBN – Start-PM, redovisning av parallella uppdrag, beslut att hålla plansamråd.
- 2003-10-21: GFN – planremiss.
- 2003-12-11: SBN – Redovisning av plansamråd, beslut att ställa ut planen.
- 2005-06-23: Marknämnden (MN)- genomförandebeslut
- 2009-11-05: SBN – beslut om att starta planläggning av området
- 2010-06-17: Exploateringsnämnden (ExpIN) – Inriktningsbeslut, markanvisning samt återtagande av marknämndens genomförandebeslut.

2011-11-10: SBN – Redovisning av plansamråd, beslut att ställa ut planen.

### **Utbyggnadsförslaget**

Den framtagna detaljplanen, som förväntas godkännas av stadsbyggnadsnämnden under vintern 2012/2013, medger bostadsbebyggelse om ca 170 lägenheter i ett triangulärt kvarter omgärdat av gator. Den nya bebyggelsen tar mark i anspråk som tidigare utgjort slottspark, men då kvarteret är slutet mot trafiklederna Essingeleden och Drottningholmsvägen medför det att parken får en tystare och lugnare miljö i ett annars mycket bullerutsatt läge.



*Föreslagen bebyggelse mot Hjalmar Söderbergsväg*

Byggnaderna uppförs i fem till sju våningar där den lägre höjden möter parken och Kullskolan i väster. Fasaderna är uppdelade i olika liv motsvarande den varierande höjdsplanen. Två av bostadskvarterets tre hörn innehåller lokaler för olika verksamheter. Garage med ca 104 platser byggs under gården. I nordöstra bostadshusets två nedersta våningar planeras en förskola på ca 800 kvm för fyra avdelningar.

I samband med exploateringen kommer Hjalmar Söderbergsväg att rustas upp från Nordenflychtsvägen fram till Essingeleden. Kristinebergs slottsväg kommer att byggas om till en 18-meters gata och en ny 12-meters gata anläggs mellan bostadskvarteret och Kristinebergs slottspark. I framtiden kommer projektområdet att knytas samman med de planerade exploateringarna på Kristinebergshöjden och Hornsbergs bussdepå. Kristinebergs slottsväg kommer då att förlängas, över Kristinebergshöjden till Lindhagensgatan.



*Urklipp ur stadsbyggnadskontorets översiktskarta över Västra Kungsholmen. Det planerade triangulära bostadskvarteret längst ned.*

För att förbättra tillgängligheten mellan stadsutvecklingsområdet och Fredhällsparken kommer den befintliga gångtunneln under tunnelbanespåret och Drottningholmsvägen att rustas upp och förbättras. Detta kommer att ske i samband med att stadens planerade projekt på Kristinebergshöjden genomförs.

## **Överenskommelse om exploatering**

Ett förslag till överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark samt tomträttsupplåtelse har upprättats mellan staden och Boende Fredrik Fyra AB, nedan kallad Bolaget.

Överenskommelsen innebär att staden överlåter huvuddelen av den blivande kvartersmarken med äganderätt till Bolaget. En mindre del av kvartersmarken upplåts med tomträtt till Bolaget.

Staden och Bolaget har kommit överens om en köpeskilling om 14 800 kronor per kvadratmeter ljus bruttoarea. Köpeskillingens storlek är bestämd i prisläge februari 2010 och ska regleras – upp eller ner – i enlighet med index. Då Bolaget idag innehar fastigheten med tomträtt ska ett avdrag om 35 miljoner kronor göras från den totala köpeskillingen, vilket motsvarar värdet av den tomträtt Bolaget har idag inklusive tillägg för rivningskostnader.

Bostäderna får upplåtas med hyres- och/eller bostadsrätt.

Bolaget ska uppföra en fyraavdelningsförskola inom kvarteret, som Kungsholmens stadsdelsnämnd avser att hyra. Bolaget och stadsdelsnämnden har kommit överens om en maximal hyresnivå, vilken regleras i exploateringsavtalet.

I övrigt innehåller överenskommelsen sedvanliga avtalsvillkor.

Expertrådet har godkänt ärendet 2010-06-09 (dnr E07-384-1862).

### **Ekonomiska konsekvenser för staden**

Den sammanlagda investeringen i projektet uppgår till 69 mnkr och försäljningsinkomsten uppgår till 181 mnkr. Ärendet kommer därför även att behandlas av kommunfullmäktige då investeringen överstiger 50 mnkr och försäljningen överstiger 90 mnkr.

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 ett positivt nettonuvärde om 103 mnkr motsvarande 548 000 kr/ekvivalent lägenhet<sup>1</sup>. Detta är i jämförelse med andra motsvarande projekt mycket högt.

Huvuddelen av kvartersmarken kommer att säljas, medan en mindre del kommer att upplåtas med tomträtt. Exploateringsgraden uppgår till 3,09.

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till ca 69 mnkr, varav 6 mnkr är utgifter före år 2012, dvs. redan nedlagda utgifter. Utgifterna avser främst nybyggnad av gator kring kvarteret, ledningsflyttar och upprustning av Hjalmar Söderbergsväg och gångtunneln under Drottningsholmsvägen. Försäljningsinkomster beräknas till 181 mnkr och reavinsten beräknas uppgå till 175 mnkr.

Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 369 000 kr i löpande prisnivå. Detta är lågt i jämförelse med andra motsvarande

---

<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).

projekt inom Västra Kungsholmen. Detta nyckeltal visar projektets nettoutgifter inkl. redan nedlagda utgifter. Projektets täckningsgrad inkl. nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 225 %.

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 ca 69 mnkr i löpande prisnivå.

Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

Budgetkonsekvenser	Ack						
Investering	t.o.m.						
Mnkr	2011	2012	2013	2014	2015	Senare	Totalt
Utgifter inkl. förvärv (-)	-5,8	-5,3	-37,9	-11,5	-8,9	0,0	-69,2
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Nettoutgift (-) /-inkomst</b>	<b>-5,8</b>	<b>-5,3</b>	<b>-37,9</b>	<b>-11,5</b>	<b>-8,9</b>	<b>0,0</b>	<b>-69,2</b>
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	181,0	0,0	0,0	0,0	181,0

Stadens utgifter för exploatering bedöms kunna finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget för år 2013. Behov av medel för åren därefter får beaktas i nämndens kommande budgetarbete.

### Driftbudget

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden beräknas efter genomförandet uppgå till ca 0,2 mnkr per år. Kapitalkostnaderna för exploateringsnämnden beräknas uppgå till ca 3,3 mnkr det första året och minskar därefter något genom avskrivningar.

Tillkommande intäkter för tomträttsavgälder beräknas till ca 0,1 mnkr per år.

Reavinsten beräknas uppgå till 175 mnkr.

### Ekonomiska osäkerheter

Då detaljplanen ännu inte antagits och vunnit laga kraft finns det stor risk för att projektets tidplan förskjuts.

Projektets investeringsutgifter bedöms vara 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 totala ekonomi är relativt okänsligt för tidsförskjutningar. Projektets ekonomiska osäkerhet är därmed låg.



### **Slutsats ekonomi**

Projektets totala ekonomi är mycket god. De största utgiftsposterna bedöms vara om- och nybyggnad av gator samt ledningsflytt.

Projektet ingår i stadsutvecklingsområdet Västra Kungsholmen. Stadens ambition är att hålla en balanserad ekonomi för stadsutvecklingsområdet som helhet. Projektet innebär ett välkommet tillskott i stadsutvecklingsområdets budget och hjälper till att avlasta de intilliggande projekten Kristinebergs slottspark, Nordenflychtsvägen, Kristinebergshöjden och Hornsbergs bussdepå som har betydligt mer belastad ekonomi.

De totala utgifterna för exploateringsnämndens investeringar inom Västra Kungsholmen (exkl Marieberg) beräknas att uppgå till 3,0 mdkr. Utöver detta tillkommer medfinansiering av trafikplats Kristineberg om ca 350 mnkr samt fastighetsnämndens investering om ca 400 mnkr i en ny idrottshall på Kristinebergshöjden. Totalt uppgår de totala utgifterna därmed till 3,6 mdkr. Inkomsterna, främst genererade av fastighetsförsäljningar, beräknas att uppgå till 3,2 mdkr. Utöver detta tillkommer ca 1 mdkr i ökat markvärde för den mark som upplåts med tomträtt, vilket innebär ökade årliga tomträttsintäkter för staden.

### **Hur projektet uppfyller stadens mål**

#### **Bostadsbebyggelse**

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

Projektet bidrar till att uppfylla stadens mål om ett ökat bostadsbyggande. Genom att projektet ger ett ekonomiskt överskott till staden bidrar det till en budget i balans.

Projektet innebär även att ytterligare en del av planerna för stadsutvecklingsområdet Västra Kungsholmen genomförs. Ett tidigare relativt isolerat område kan kopplas samman med centrala delar av stadsutvecklingsområdet. En levande stadsmiljö främjas.

#### **Miljö**

Projektområdets utsatta läge invid hårt trafikerade Essingeleden och Drottningholmsvägen, närheten till tunnelbanans gröna linje samt läget under inflygningen till Bromma flygplats har medfört att omfattande utredningar av buller, luftkvalitet och risk har utförts. Samtliga utredningar visar att det trots det extremt utsatta läget är möjligt att bebygga området med bostäder.

### **Kompensation för ianspråktagen grönyta**

I samband med utbyggnaden av stadsutvecklingsområdet Västra Kungsholmen kommer flera parker att anläggas och upprustas, vilket utgör kompensation för den grönyta som tas i anspråk inom stadsutvecklingsområdet. Avvägningen mellan nybebyggelse och friytor har skett samlat för hela stadsutvecklingsområdet.

Projektet påverkar en mindre del av Kristinebergs slottspark. Trots att grönyta kommer att försvinna bedömer exploateringskontoret att projektet bidrar till att göra slottsparken mer attraktiv och rekreativ, då bostadskvarteren ger ett effektivt bullerskydd åt parken som idag är kraftigt bullerutsatt.

Kristinebergs slottspark kommer att genomgå en omfattande upprustning under de kommande åren.

### **Energihushållning**

Bolaget har förbundit sig att vid projektering och byggande inom projektområdet uppfylla krav samt eftersträva mål enligt exploateringsnämndens verksamhetsmål för miljö ”Energieffektiva lösningar och val av förnybara energislag i nybyggnadsprojekt” taget i exploateringsnämnden 2009-12-17. Bolaget avser att uppföra bebyggelsen med långsiktigt hållbara material med låg energiförbrukning. Bolagets ambition är att bebyggelsen ska vara energieffektiv.

### **Tillgänglighet**

Tillgänglighetsaspekterna har beaktats under detaljplanearbetet.

### **Påverkan på barn**

Stadsutvecklingsområdet Västra Kungsholmen planeras att bli en stadsdel med tät innerstadsstruktur. Som kompensation för den täta strukturen med relativt små bostadsgårdar, har parker anlagts och rustats upp. Parkerna är rekreativa mötesplatser där barn och vuxna träffas för lek, nöje och avkoppling.

Det planerade bostadskvarteret har en stor skyddad innergård, idealisk för barn. Kristinebergs slotts fruktträdgård, i direkt anslutning till det planerade bostadskvarteret, används i dag som lekområde för barnen i Kristinebergsskolan. Parken kommer genom projektet att bli väl avgränsad och bullerskyddad, vilket ökar vistelsevärdena för barnen i parken.

En förskola planeras inom bostadskvarteret.

### **Konstnärlig utsmyckning**

I exploateringsprojekten ska 1 % av stadens byggkostnad avsättas till offentlig konstnärlig gestaltning i samråd med Stockholm Konst.

Behovet av konstnärlig utsmyckning inom stadsutvecklingsområdet Västra Kungsholmen har bedömts samlat för hela området.

I samband med upprustningen och förnyelsen av Kristinebergs slottspark kommer omfattande konstnärlig gestaltning att genomföras.

### **Genomförandefrågor**

#### **Tidplan**

Området planeras att byggas ut i följande ordning:

1. Rivning av befintlig hotellbyggnad
2. Flytt av ledningar
3. Anläggning och ombyggnad av kringliggande gator påbörjas
4. Bostadsbebyggelsen uppförs
5. Kringliggande gator iordningställs.

Bolaget avser att börja riva hotellbyggnaden under hösten 2012. Stockholm vatten har under sommaren 2012 påbörjat flytt av en stor vattenledning i Hjalmar Söderbergsväg. Kringliggande gator och bostadshusen börjar anläggas så fort detaljplanen vunnit laga kraft, preliminärt 2013/2014. Inflyttning planeras att ske 2015/2016.

#### **Risker och osäkerheter**

Då detaljplanen ännu inte antagits och vunnit laga kraft utgör risken för att detaljplanens antagande försenas eller att detaljplanen överklagas den absolut största risken för projektet.

Såväl privatpersoner som myndigheter har yttrat sig under detaljplaneprocessen och ett antal är tveksamma till projektet. Påverkan på den kulturhistoriska miljön och det bullerutsatta läget utgör de två frågor som varit mest uppmärksammade under planprocessen.

Om projektet inte kan genomföras eller kraftigt försenas innebär det att övriga planerade exploateringar inom Kristinebergshöjden påverkas.



## **Information till andra förvaltningar**

Kungsholmens stadsdelsförvaltning planerar att hyra en fyraavdelnings förskola inom projektet. Planeringen för förskolan har skett i nära samarbete med stadsdelsförvaltningen, stadsbyggnadskontorets, exploateringskontoret och Bolaget.

Trafikkontoret har deltagit i arbetet med utformningen av gator kring kvarteret.

Då projektet bedöms medföra en utgift över 50 mnkr har avstämning skett med stadsledningskontoret.

## **Kontorets sammanfattande bedömning**

Projektområdet är idag mycket lågt exploaterat. Under många år har staden och den tidigare tomträtthavaren planerat för en ny modernare hotellanläggning på platsen, vilket inte visat sig vara genomförbart. Det är därför positivt att området nu kan utvecklas och att bostäder kan tillskapas i ett mycket attraktivt läge, nära tunnelbanan och i direkt anslutning till Kristinebergs slottspark. Projektet innebär att ytterligare en viktig del av stadsutvecklingsområdet Västra Kungsholmen kan genomföras.

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

**Slut**