



Victoria Zimmermann Grönros  
Avdelningen för Projektutveckling  
Telefon: 08-508 262 58  
victoria.gronros@stockholm.se

Till  
Exploateringsnämnden 2013-05-23

## **Markanvisning för bostäder inom del av fastigheten Norrmalm 1:131, Karl Staaffs Park, på Norrmalm till Eriksberg Exploaterings AB**

### **Förslag till beslut**

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom del av fastigheten Norrmalm 1:131 till Eriksberg Exploaterings AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
2. Exploateringsnämnden godkänner för sin del försäljningen av del av fastigheten Norrmalm 1:131, Karl Staaffs Park, för en sammanlagd preliminär försäljningslikvid om 171 mnkr samt föreslår att kommunfullmäktige godkänner försäljningen.
3. Exploateringsnämnden begär att stadsbyggnadsnämnden upprättar detaljplan för området.

Krister Schultz

Gunnar Jensen

Eleonor Eklind Forslin

2013-04-25  
TJÄNSTEUTLÅTANDE  
DNR E2013-513-00739



Tf

## Sammanfattning

Karl Staaffs Park är belägen vid korsningen Birger Jarlsgatan och Regeringsgatan. Platsen består i dag delvis av gräsytor, delvis av hårdgjorda ytor och innehåller sittplatser, en staty samt några träd och lägre buskage. Eriksberg Exploaterings AB har för avsikt att tillföra området en högkvalitativ byggnad med bostadsrättslägenheter, alternativt ägarlägenheter, i ett mycket kollektivtrafik- och servicenära läge. Bottenvåningen skall inrymma lokaler av främst publik karaktär för att stärka det stråk med handel och restauranger som sträcker sig från Stureplan upp mot Eriksbergsplan.

Exploateringskontoret föreslår att Eriksberg Exploaterings AB, nedan kallat bolaget, erhåller markanvisning för uppförande av ca 55 bostadsrätter, alternativt ägarlägenheter, och 500 kvm bruttoarea lokaler. Marken föreslås överlåtas med äganderätt för en överenskommen köpeskilling om 30 000 kr/kvm ljus BTA och 12 000 kr/kvm ljus BTA för lokaler.

Kontoret bedömer att exploateringen ger ett betydande överskott till staden.

Den totala investeringsutgiften för projektet bedöms inte bli högre än att beslut om investeringen kan fattas på delegation inom kontoret, dvs. lägre än 10 mnkr. Investeringsutgifterna bedöms uppgå till ca 9 mnkr.

Försäljningsinkomster beräknas till 165 mnkr för bostäderna och 6 mnkr för lokalerna. Expertrådet har godkänt ärendet 2013-05-15 (dnr E2011-384-1578).

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 bostadsrätter, alternativt ägarlägenheter, i ett bra kommunikationsläge med mycket god närhet till service. Det finns dock utmaningar förknippade med att bygga på platsen som måste utredas vidare under processen såsom buller, omhändertagande av Stockholm Vattens intresse av tillträde till Stockholm Vattens tunnelsystem (Ormen) samt projektets eventuella påverka på Stockholms innerstad som riksintresse. Slutligt ställningstagande till projektet och dess utformning sker under planprocessen.



## **Bakgrund till markanvisningen**

I maj 2010 inkom Estate Capital med en markanvisningsansökan i Karl Staaffs Park. Veidekke överlämnade i juli 2010 en sammanställning med projektmöjligheter i Vasastan, där Karl Staaffs Park var en av de utpekade platserna. Estate Capital bildade projektbolaget Eriksberg Exploaterings AB tillsammans med Veidekke och projektbolaget inkom i juni 2011 med en komplettering av Estate Capitals markanvisningsansökan. Eftersom de tidigare nämnda två bolagen under 2010 var ensamma om att ha ansökt om markanvisning på platsen förhandlade kontoret under 2011 och 2012 med Eriksberg Exploaterings AB om förvärv av mark i Karl Staaffs Park. Vid månadsskiftet jan/febr 2013 frånträdde Estate Capital sin del av aktierna i projektbolaget till förmån för Oscar Properties. Oscar Properties inkom i april med en markanvisningsansökan på samma plats. Förutom ovan nämnda bolag har Botrygg AB, i december 2012, inkommit med en ansökan om att få genomföra ett projekt på platsen. Då förhandlingarna med Eriksberg Exploaterings AB pågått en längre tid har kontoret valt att fullfölja dessa och föreslå att bolaget erhåller markanvisningen.

Veidekke Bostad AB har under de senaste fem åren fått åtta markanvisningar om totalt 307 lägenheter.

Oscar Properties har under de senaste fem åren fått två markanvisningar om totalt 444 lägenheter.

För området gäller en detaljplan enligt vilken fastigheten är avsedd för allmänt ändamål.

## **Områdesbeskrivning**

Karl Staaffs Park är belägen vid korsningen Birger Jarlsgatan och Regeringsgatan. Vid denna plats övergår Birger Jarlsgatan från att vara rak till den lätt kurviga sträckan ner mot Nybroplan. Detta beror på att det tidigare här fanns en sjö vid namn Träsket och Birger Jarlsgatan byggdes ovanpå bäcken som gick från sjön ner till Nybroviken. Gatan övertog bäckens oregelbundna sträckning. Namnet på den lilla parken var ursprungligen Träsktorget. 1925 bytte dock torget namn till Spårvägsparken efter en på platsen belägen avlösningskiosk för spårvagnspersonal och AB Stockholms Spårvägars huvudkontor i närheten. På 1940-talet uppsattes en porträttbyst av den liberale politikern Karl Staaff, vilket år 1980 föranledde byte till parkens nuvarande namn. Där dagens park ligger har det även funnits en skampåle för offentliga bestraffningar.

Karl Staaffs Park är i dag en ca 1400 kvm stor yta som till hälften består av gräs och buskar och till hälften av hårdgjorda ytor med sittplatser. Ett tiotal träd av varierande storlek finns på platsen. Birger Jarlsgatan trafikeras av 16000 fordon per dygn och Regeringsgatan av 8000 och det går bussar på båda gatorna. Huvudsakligen är omgivande bebyggelse från perioden 1890-1930 och höjden varierar mellan 5 -7 våningar.

### **Befintligt bostadsbestånd i stadsdelen**

I USK:s statistik för Norrmalm år 2012 är ca 33 % av lägenheterna upplåtna med bostadsrätt och ca 52 % utgörs av hyresrätter med privata värdar. Allmännyttan har 15 % av lägenhetsbeståndet. Inom Norrmalm är 80 % 3 rum och kök eller mindre. Inom Norrmalm finns åtta småhus, resterande andel av bostadsbeståndet består av flerbostadshus.

### **Tidigare markanvisat i stadsdelen**

Inom Sabbatsbergsområdet:

- ca 230 lägenheter till Folkhem, Besqab och Svenska Bostäder.

Inom projekt Hagastaden:

- ca 900 lägenheter till fem byggherrar: Ikano, SBC, Einar Mattson, Veidekke bostad, Veidekke Bouwfonds. (Bouwfonds markanvisningar har överförts till Veidekke bostad) .
- Ca 70000 kvm kommersiella lokaler, kv 1 och 35, till NCC Property Development.
- Ca 12000 kvm kommersiella lokaler till Oslo Naeringseiendom.
- Ca 36000 kvm kommersiella lokaler till Atrium Ljungberg.

Utöver dessa områden har inga markanvisningar gjorts inom Norrmalm de senaste fem åren.



Bild 1. Markanvisningsområdet

### Tidigare beslut

Aktuellt tjänsteutlåtande är den första redovisningen i detta ärende.

Stadsbyggnadsnämnden har inte haft ärendet för beslut avseende planläggning

### Markanvisning

Förslaget innehåller nybyggnation av ca 55 lägenheter i flerbostadshus. Bolaget föreslår att lägenheterna ska upplåtas med bostadsrätt, alternativt äganderätt. Bolaget eftersträvar en levande bottenvåning gärna med någon form av restaurangverksamhet och projektet innehåller därför ca 500 kvm lokaler. Parkering föreslås i garage under bostadshuset.



Bild 2. Ortofoto över markanvisningsområdet

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. Bolaget avser att bygga bostadsrätter, alternativt ägarlägenheter, och marken kommer därmed att överlåtas till Bolaget till ett överenskommet pris om 30 000 kr /kvm ljus BTA och 12 000 kr/kvm ljus BTA för lokaler. Avsikten är att tillskapa ca 55 lägenheter och 500 kvm bruttoarea lokalyta. Parkering skall anordnas i garage under byggnaden och bottenvåningen skall innehålla lokalytor.

Kontoret tecknar markanvisningsavtal med byggherren enligt detta utlåtande.

Expertrådet har godkänt ärendet 2013-05-15 (dnr E2011-384-1578).

### **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.

Försäljningsinkomster beräknas till 165 mnkr för bostäderna och 6 mnkr för lokalerna.

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

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

Kontoret bedömer att exploateringen ger ett betydande överskott till staden.



## **Hur projektet uppfyller stadens mål**

### **Bostadsbebyggelse**

Exploateringskontoret har bedömt projektet utifrån Vision 2030, översiktsplanen och mål i stadens budget. Projektet är ett bidrag till det politiska uppdraget som finns avseende antal lägenheter som ska markanvisas (4000 lägenheter/år) under 2013. Lokalerna i bottenvåningen främjar en levande stadsmiljö och stärker det centrala Stockholms kommersiella utbud. Projektet bidrar till översiktsplanens mål om att fortsätta att stärka centrala Stockholm och att kopplingar till citys omgivande områden skall stärkas. Projektet stämmer väl överens med målet i stadens budget om att bygga i goda kollektivtrafiklägen.

### **Lokaler**

Projektet innehåller lokaler i bottenvåningen vilket bidrar till att förstärka det butiks- och verksamhetsstråk som idag sträcker sig från Stureplan fram till strax innan Karls Staaffs Park. Detta överensstämmer väl med översiktsplanens mål om fler levande bottenvåningar och utökad service samt de mål som finns kring att cityfunktionerna och kopplingarna till omgivande områden skall stärkas.

### **Miljö**

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning. De miljökonsekvenser som främst bör utredas vidare vid planering av bebyggelsen är buller, grundläggningsförhållanden samt hur tunnelsystemet (Ormen) berörs och dess påverkan på planerad bebyggelse.

Stockholms innerstad är riksintresse och hur detta påverkas av den tilltänkta byggnationen kommer att behöva studeras utförligt under planprocessen.

Kontorets bedömning är dock i detta tidiga skede att bebyggelsen inte medför någon betydande påverkan på miljön och allmänhetens tillgänglighet till rekreation.

### **Kompensation för ianspråktagen grönyta**

Ytan är i stadens sociotopkarta betecknad som en friyta där de sociala och kulturella värdena behöver utvecklas. I och med sitt bullerutsatta läge erbjuder den ingen lugn miljö med höga rekreationsvärden. Det finns idag ett tiotal träd på platsen och några lägre buskage. Markbeläggningen består till hälften av hårdgjorda ytor till hälften av gräsmattor. Några sittbänkar finns. Ytan är totalt ca 1400 kvm.



I det fortsatta planarbete ska frågan om kompensation för exploatering på parkmark utredas vidare liksom stadens mål att plantera ett träd/lägenhet.

### **Energihushållning**

Bolaget har förbundit sig att vid projektering och byggande inom fastigheten uppfylla krav samt eftersträva målet för ”hållbar energianvändning vid nyproduktion på stadens mark” med högst 55 kWh/kvm och år enligt Stockholms miljöprogram 2012-2015 ”Hållbar energianvändning”.

### **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. Området som bebyggs har små terrängskillnader och de som finns kommer att tas upp av huskroppen. Huskroppen kommer att ansluta till befintliga gator i alla väderstreck och ett garage kommer att anläggas under byggnaden. Detta möjliggör en god tillgänglighet.

### **Påverkan på barn**

I och med att platsen är så liten och bullerutsatt och relativt stor del av den är hårdgjorda ytor är kontorets bedömning att den inte används i så hög utsträckning som fryta för stadsdelens barn. På andra sidan Birger Jarls gatan ligger Eriksbergsparken som är mer lämpad för utevistelse för barn i området. Inom gångavstånd finns även Humlegården med en stor lekpark. Behovet av skola, förskolor, lekplatser och grönytor kommer att beaktas i planarbetet.

### **Konstnärlig utsmyckning**

Centralt på platsen finns en porträttbyst av Karl Staaff från 1940-talet. Placering för porträttbysten i Karl Staaffs Park eller dess närmiljö skall utredas i den kommande processen.

I detta projekt redovisas medel och konstnärlig gestaltning i genomförande-beslutet.



## **Genomförandefrågor**

### **Tidplan och kommande beslut**

Projektet har en preliminär och en översiktlig tidplan. Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att pågå i cirka 2 – 2 ½ år. Mot bakgrund av detta planerar Bolaget sin byggstart till år 2016 och första inflyttning bedöms till år 2018. Nästa tillfälle för exploateringsnämnden att besluta i ärendet infaller vid försäljningen av marken till Bolaget, preliminärt 3 kvartalet 2015.

### **Risker och osäkerheter**

Platsen är utsatt för buller från flera håll. Birger Jarlsgatan trafikeras av 16000 fordon per dygn och Regeringsgatan av 8000. Det går bussar på båda gatorna. Platsen är 23 m på det bredaste stället och det kommer att krävas en specialanpassad arkitektur för att klara bullerkraven.

I dag har Stockholm Vatten en entré till ett 25 m djupt schakt, som leder ner till ett tunnelsystem (Ormen). Hur entrén och schaktet skall omhändertas måste utredas vidare under planarbetet och hänsyn måste tas till fastighetsrättsliga frågor, buller/vibrationer från fläktar samt risk för lukt från schaktet. Om det påverkar husets utformning och grundläggning måste även utredas vidare. Den byggnadsgeologiska kartan visar på att marken består av lera. Dessa faktorer kan påverka projektets tidplan negativt.

### **Information till andra förvaltningar**

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret och informerat stadsdelsförvaltningen. Stadsbyggnadskontoret anser att detta är en plats med en speciell karaktär och ställning i stadsrummet som kommer att kräva hög kvalitet i den arkitektoniska utformningen och föreslår att en arkitekttävling, alternativt parallella uppdrag, genomförs som en del av planprocessen. Platsen bör i planarbetet ses över i ett större sammanhang, tillsammans med Erikbergsplan och Erikbergsparken. Stadsbyggnadskontoret anser vidare att bullerfrågan samt hur projektet påverkar Birger Jarlsgatan som del av riksintresset Stockholms innerstad kommer att behöva studeras noggrant.

Stadsdelens behov av gruppboende eller liknande kommer att prövas i planprocessen.

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



## **Kontorets sammanfattande bedömning**

Kontoret anser att projektet har goda förutsättningar att ge ett välbehövligt tillskott av bostäder i ett bra kommunikationsläge med mycket god närhet till service, samtidigt som det kan öka både trivseln och säkerheten i området. Projektet kan tillföra ett välbehövligt tillskott av bostadsrätter, alternativt ägarlägenheter, i området. Det finns dock en del utmaningar förknippade med att bygga på platsen som måste utredas vidare under processen såsom buller, omhändertagande av Stockholm Vattens intressen av tillträde till tunnelsystemet Ormen, samt projektets eventuella påverka på Birger Jarlsgatan som del av riksintresset Stockholms innerstad. Slutligt ställningstagande till projektet och dess utformning sker under planprocessen.

**Slut**