



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

Till  
Exploateringsnämnden 2013-06-13

## **Markanvisning för bostäder inom fastigheten Modellen 4 på Norrmalm till Wallhus AB och Wallfast AB.**

### **Förslag till beslut**

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom fastigheten Modellen 4 till Wallhus AB och Wallfast AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
2. Exploateringsnämnden begär att stadsbyggnadsnämnden ändrar detaljplanen för området.

Krister Schultz

Gunnar Jensen

Lars Berglund

### **Sammanfattning**

Wallhus AB, som är ett helägt dotterbolag till Wallfast AB har tomträtt på fastigheten Modellen 4 där det idag finns 11 st hyresrätter i ett gathus som vetter mot Karlbergsvägen.

Fastigheten har en obebyggd innergård. På innergården stod tidigare ett gårdshus som revs 1981, källarplanet är bevarat och ligger kvar under markytan på delar av innergården. Sökande önskar uppföra ett nytt gårdshus som till stora delar



sammanfaller med det tidigare gårdshuset. Gårdshuset skall innehålla 19 lägenheter om totalt 1900 kvm BTA.

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.

Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

Exploateringen kräver ändrad detaljplan. Närmare innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen. Tomträttshavaren har ansökt om planändring och stadsbyggnadsnämnden startade ärendet 2013-05-23.

Förslaget innebär att nya bostäder skapas i ett mycket efterfrågat och attraktivt Innerstadsläge med god tillgänglighet till kollektivtrafik och annan service. Det är positivt att redan hårdgjord yta tas i anspråk och att därmed inga grönytor berörs.

### **Bakgrund till markanvisningen**

Wallhus AB, som är ett helägt dotterbolag till Wallfast AB, nedan kallat Wallfast, har tomträtt på fastigheten Modellen 4. Tomtytan är 1142 kvm och man har idag ett befintligt gathus som vetter mot Karlbergsvägen och som innehåller 11 st hyresrätter om totalt ca 1500 kvm BTA.

På gården har tidigare funnits ett gårdshus, vilket revs 1981. Wallfast har nu för avsikt att uppföra ett nytt gårdshus på samma plats. Avsikten är att det nya gårdshuset ska innehålla ca 19 lägenheter om totalt ca 1900 kvm BTA. Till stora delar sammanfaller det föreslagna gårdshuset med det rivna huset i utbredning och höjd. Platsen ligger i ett attraktivt innerstadsläge, på gångavstånd till tunnelbana med mycket god tillgänglighet till offentlig och privat service.

För området gäller en detaljplan enligt vilken fastigheten är avsedd för bostadsändamål. Det befintliga bostadshuset på fastigheten strider mot gällande plan vad gäller placering och byggrätt för ett gårdshus på fastigheten finns inte.

### **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.

### Tidigare beslut

Tomträttshavaren har ansökt om planändring hos stadsbyggnadskontoret och stadsbyggnadsnämnden har godkänt en start-pm för detaljplaneläggning 2013-05-23.

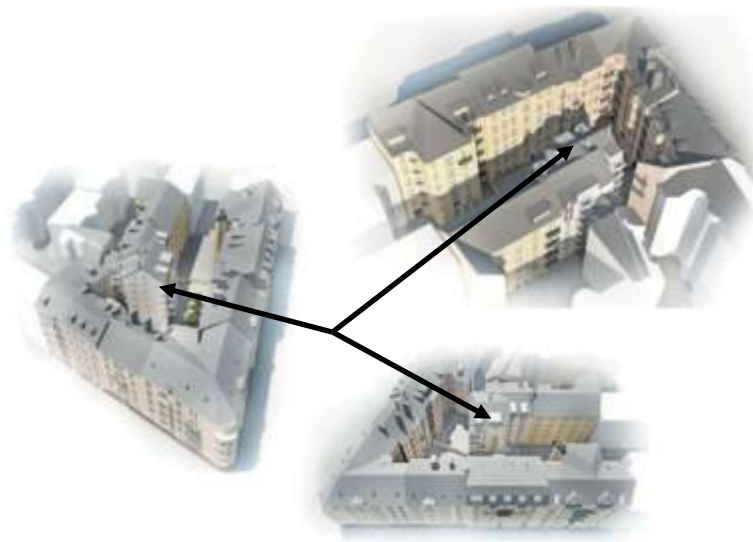
### Markanvisning

Förslaget innehåller nybyggnation av 19 lägenheter i flerbostadshus. Bolaget föreslår att lägenheterna ska upplåtas med hyresrätt.



Bild 1: Markanvisningsområdet

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



*Bild 2: Skisser med volymstudier som visar det föreslagna gårdshuset. (Illustration ALMA ark)*



*Bild 3: Situationsplan med takplan för det föreslagna gårdshuset och utbredning av tidigare gårdshus. Föreslaget hus i ljusgrått och det tidigare huset markerat med svart. (Illustration ALMA ark)*

Markanvisning sker enligt de principer som exploateringsnämnden angivit i sitt beslut om stadens markanvisningspolicy. Markanvisningen gäller under två år från nämndens beslut. Eftersom den tillkommande bebyggelsen skall innehålla hyresrätter kan marken fortsätta att upplåtas med tomträtt genom ett tilläggsavtal till befintligt tomträttsavtal.

Kontoret tecknar markanvisningsavtal med byggherren enligt detta utlåtande.



*Bild 4: Ortofoto över markanvisningsområdet.*

### **Planbeställning**

Exploateringen förutsätter ändrad 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.



Marken avses upplåtas med tomträtt genom ett tilläggsavtal till befintligt tomträttsavtal.

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

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

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. Projektet är ett bidrag till det politiska uppdraget som finns avseende antal lägenheter som ska markanvisas (4000 lägenheter/år) under 2013. Projektet bidrar till översiktsplanens mål om att fortsätta att stärka centrala Stockholm och stämmer väl överens med målet i stadens budget om att bygga i goda kollektivtrafiklägen.

### **Miljö**

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning. De miljökonsekvenser som bör utredas vidare vid planering av bebyggelsen är dagsljusförhållandena.

Området kan angöras med bil från Karlbergsvägen. Parkering inom fastigheten är inte möjlig. I det fortsatta planarbetet kommer frågan om parkeringsplatser för de nyskapade lägenheterna att behandlas. Exempelvis kan avtal upprättas så att tillräckligt många parkeringsplatser finns för de nyskapade bostäderna i närliggande garage eller på annan lämplig plats.

Kontorets bedömning är att bebyggelsen inte medför någon betydande påverkan på grönytor i stadsdelen. Bebyggelsen omfattar redan hårdgjorda ytor på innergården och ingen naturmark kommer att ianspråktas.

### **Kompensation för ianspråktagen grönyta**

Bebyggelsen omfattar redan hårdgjorda ytor på innergården och ingen naturmark kommer att ianspråktas och därmed sker ingen kompensation för ianspråktagen grönyta.

### **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**

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 inga terrängskillnader.

### **Påverkan på barn**

Kontoret bedömer att projektet inte kommer att ha någon negativ påverkan på barns livsmiljö. Behovet av barnomsorg måste dock räknas in i stadsdelens och utbildningsförvaltningens övergripande planering för skola och barnomsorg i området.

### **Genomförandefrågor**

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

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 Bolaget sin byggstart till år 2016 och första inflyttning bedöms till år 2017.

Detta är sista beslutstillfället för exploateringsnämnden.

### **Risker och osäkerheter**

Kontoret ser inga betydande risker med exploateringen och några stora osäkerhetsfaktorer har inte heller kunnat identifieras.

### **Information till andra förvaltningar**

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret och informerat stadsdelsförvaltningen. Stadsbyggnadskontoret är positivt till förslaget men konstaterar att ett antal frågor kommer att behöva studeras under det fortsatta planarbetet. De föreslagna byggnadsvolymer kommer behöva justeras med hänsyn till dagsljus och insynförhållanden. Under det inledande arbetet har en dagsljusutredning genomförts. Den visar att ett fåtal befintliga lägenheter som idag uppfyller den rekommenderade dagsljusnivån inte kommer upp till den



rekommenderade nivån om det föreslagna gårdshuset byggt. Dagsljusförhållandena kommer att studeras vidare under det fortsatta planarbetet.

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

### **Kontorets sammanfattande bedömning**

Förslaget innebär att nya bostäder skapas i ett mycket efterfrågat och attraktivt innerstadsläge. Genom förslaget utnyttjas befintlig infrastruktur och de boende får en mycket god tillgänglighet till kollektivtrafik och annan service. Det är positivt att redan hårdgjord yta tas i anspråk och att därmed inga grönytor berörs.

**Slut**