



## EXPLOATERINGS KONTORET

TJÄNSTEUTLÅTANDE

Dnr E2007-513-00603

2007-04-23

Kontaktperson  
Gunilla Wesström  
Innerstaden  
Telefon: 08-508 263 83  
gunilla.wesstrom@expl.stockholm.se

Till  
Exploateringsnämnden 2007-05-14

### **Markanvisning samt planbeställning för bostäder inom fastigheten Basaren 1 på Kungsholmen till SKB**

#### **Förslag till beslut**

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom fastigheten Basaren 1 till SKB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal
2. Nämnden ger kontoret i uppdrag att beställa detaljplan för bostadsändamål inom fastigheten Basaren 1

Krister Schultz

Stefan Eriksson

#### **Sammanfattning**

Stockholms Kooperativa Bostadsförening, SKB, innehavare av tomträtten till Basaren 1, önskar ändra gällande detaljplan för Basaren 1 till att inrymma ca 65 lägenheter samt butiker i bottenvåning.

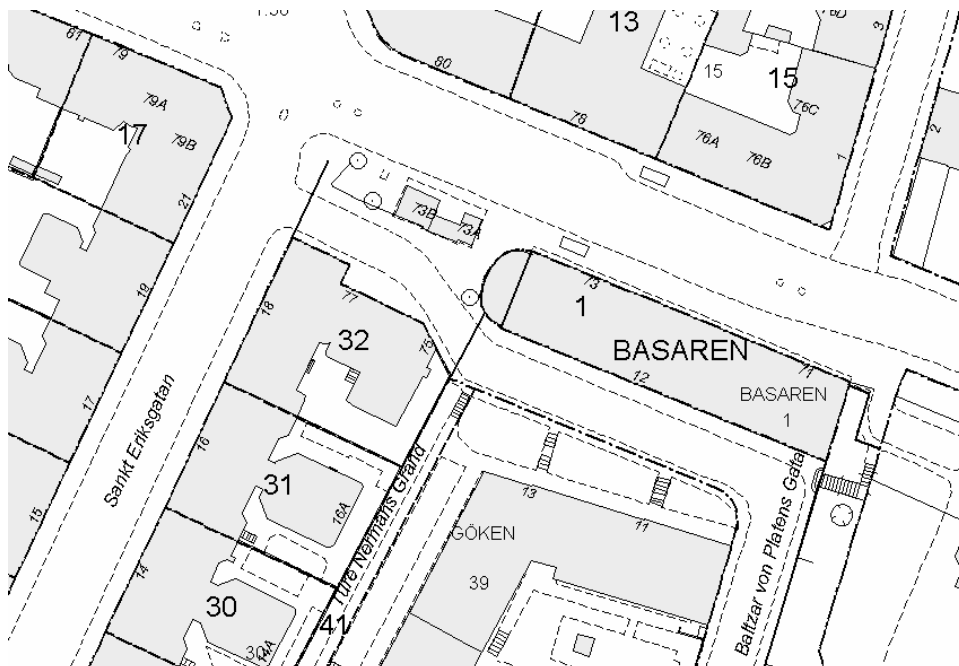
Exploateringskontoret föreslår att SKB får markanvisning för bostäder inom fastigheten Basaren 1. Marken ska upplåtas med tomträtt för hyresrätt.

Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

Inom planarbetet ska visas att gällande riktvärden för buller och luftföroreningar kan klaras.

## Bakgrund

Enligt gällande detaljplan, från 1997, är fastigheten avsedd för handelsändamål. Stockholms Kooperativa Bostadsförening, SKB, är innehavare av tomträtten till fastigheten. Då SKB förvärvade tomträtten i slutet av 1980-talet var avsikten att nyttja byggnaden som kontor för eget bruk.



En påbyggnad med ytterligare våningar avsedda för bostäder initierades av staden år 2000 på grund av det stora behovet att tillskapa ytterligare bostäder.

SKB har nu önskemål om att ändra detaljplanen så att byggrätten utökas och ändras till bostadsändamål. Föreningen har en mycket stor efterfrågan från medlemmarna på nya bostäder. Förslaget innebär att befintlig byggnad rivs. Byggnaden bedöms inom de närmaste åren behöva genomgå omfattande reparationer med bl a förstärkning av stomkonstruktionen. Stommen är i väldigt dåligt skick och klarar inte en påbyggnad med ytterligare våningar. Även utan en påbyggnad beräknar SKB att byggnaden under de närmaste åren måste genomgå omfattande och kostsamma reparationer. Befintlig byggnad har i planen angivits som värdefull och med bevarandeintresse.

## Tidigare beslut

Gatu- och fastighetsnämnden beslutade 2000-05-03 att beställa en planutredning för Basaren 1 om SKB så önskade.

## Utbyggnadsförslag

SKB har låtit tre arkitektkontor ta fram skisser. Alla förslagen innehåller nybyggnation av ca 60 lägenheter i flerbostadshus i mellan 11 och 16 våningar. Förutom bostadslägenheter innehåller förslagen kommersiella ytor som butiker, restaurang mm i bottenvåning och souterrängvåning samt parkeringsplatser i källarplan. Flera alternativa lösningar har redovisats. Exploateringen innehåll och utformning kommer att prövas i sedvanlig ordning i detaljplaneprocessen. Förslag enligt Wingårdh arkitekter bifogas i bilaga 1.

## Förslag till markanvisning

Markanvisning sker enligt de principer som marknämnden angivit i sitt beslut om stadens markanvisningspolicy. Markanvisningen gäller under två år från exploateringsnämndens beslut. Marken upplåts även fortsättningsvis med tomträtt.

Markanvisningsavtalet innehåller sedvanliga bestämmelser.

Avgäld ska vara den vid tidpunkten för avtalet gällande för nyupplåtelse för flerbostadshus upplåtna med hyresrätter.

Inget annat bolag har sökt markanvisning för aktuellt område eftersom det ligger helt inom SKB:s tomträtt.

## Konsekvenser

### *-Ekonomi*

Alla kostnader som exploateringen medför bekostas av SKB.

Inkomsterna utgörs främst av det markvärde som skapas genom ny planläggning. Fastigheten som sedan tidigare är upplåten med tomträtt till SKB bedöms via bostadsprojektet generera en ökad avgäld för fastigheten över tiden.

Utnyttjningsbar bruttoarea ökar från dagens 2.732 m<sup>2</sup> till över 9.000 m<sup>2</sup>. Avgälden uppgår idag till 483.000 kr. Ny avgäld för bostäder, före rabatter, skulle enligt projektförslaget bli ca 800.000 kr.

Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden. All ekonomisk risk avseende byggherrens projektering åvilar SKB.

### *-Tillgänglighet*

Stadens program för tillgänglighet skall uppfyllas för bostäderna.

### *-Miljökonsekvenser*

Kvarteret påverkas av främst buller och luftföroreningar. Inom planarbetet ska visas att gällande riktvärden kan klaras.

*-Måluppfyllelse*

Projektet stämmer med kontorets verksamhetsplan att intensifiera arbetet med markanvisningar, samt att verka för att öka bostadsbyggandet i Stockholm. Det stämmer även väl med ställningstagandet att bygga på redan exploaterad mark.

*-Påverkan på barn*

Projektet bedöms inte ha någon speciell påverkan på barn. Närheten till till flera parker som Rålambshovsparken, Pontonjärparken samt Kronobergs-parken ger förutsättningar för lek och utevistelse.

## **Genomförande och tidplan**

Ärendet avses behandlas vid exploateringsnämndens möte den 14 maj 2007. Genomförandebeslut och tomträttsupplåtelse kommer att tas på delegation av kontoret. Datum och tidplan för planprocessen är inte kända i dagsläget.

## **Information till andra förvaltningar**

Kontoret har informerat stadsdelsförvaltningen om projektförslaget.

## **Planbeställning**

Den av SKB föreslagna exploateringen ställer krav på en ny detaljplan. Exploateringskontoret föreslås beställa ny detaljplan för bostäder. Planändringen till bostäder är villkorad av att exploateringsnämnden ger SKB en markanvisning för bostäder.

SKB betalar alla kostnader för framtagande av ny detaljplan.

## **Kontorets synpunkter och förslag**

Kontoret anser att SKB:s förslag att inrymma bostäder inom fastigheten Basaren 1 är bra.

Med tanke på att SKB är tomträttsinnehavare finns det ingen annan tänkbar exploatör.

Staden har inga kostnader för projektet samtidigt som projektet bedöms generera ökade intäkter från tomträttsupplåtelsen. Riskerna för stadens del är försumbara.

Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal.

**SLUT**