



Martin Bucht
Innerstad
Telefon: 08-508 263 82
martin.bucht@expl.stockholm.se

Till
Exploateringsnämnden 2008-03-13

Markanvisning för bostäder inom fastigheten Riddarsporren 24 i Vasastaden till Svenska Bostäder AB.

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom fastigheten Riddarsporren 24 till Svenska Bostäder AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal.

Krister Schultz

Stefan Eriksson

Sammanfattning

Svenska Bostäder AB har sökt markanvisning för att bygga ca 13 lägenheter i kvarteret Riddarsporren i Vasastaden. Den totala utan ljus BTA kommer att uppgå till ca 1500 kvm. Projektet kan om inget oväntat inträffar vara genomfört till 2011.

Den totala investeringsutgiften för projektet bedöms inte bli högre än att beslut om investeringen (inriktningsbeslutet) kan tas på delegation inom kontoret, dvs. lägre än 10 mnkr. Investeringsutgifterna bedöms uppgå till ca 200 000 kr och nettovärdet till ca åtta mnkr.

Kontoret bedömer att projektet skulle vara positivt för staden. En otrygg miljö tas bort, stadsbilden får ett utvecklande tillskott och nya bostäder tillskapas. Projektet ger ett positivt ekonomiskt nettotillskott och de ekonomiska riskerna för staden bedöms vara mycket små.

Kontoret föreslår att exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal med Bolaget.

Bakgrund

Svenska Bostäder AB (nedan kallad Bolaget) har inkommit med en ansökan om markanvisning för ny bostadsbebyggelse om ca 13 lägenheter i stadsdelen Vasastaden.



Läge för markanvisningsansökan.

Planområdet är ca 250 kvm och endast 19 meter brett längs med Hagagatan. Gällande detaljplan täcker hela kvarteret Riddarsporren och med ger ingen byggrätt för planområdet.

Kvarteret Riddarsporren är bebyggt med bostäder som är ordnade i fyra husgrupper förlagda i kvartershörnen. I kvarterets mitt finns ett större allmänt tillgängligt parktorg, x-betecknat i gällande detaljplan. Under kvarteret ligger en garageanläggning.

Planområdet innehåller idag två funktioner, dels en trappanläggning till det övre gårdsplanet / parktorget, dels en inkörningsport till garageanläggningen som betjänar hela kvarteret. Bägge funktionerna kommer att finnas kvar i området.



Platsen idag.

Den intilliggande bostadsfastigheten, med brandgaveln, är från 1880-90-talet och är gulklassad i stadens kulturhistoriska inventering, d.v.s. den har ett positivt värde. Två fastigheter mitt för gattet på Hagagatan är grönklassade, d.v.s. de är särskilt värdefulla. Flertalet hus inom kvarteret Riddarsporren är ännu oklassificerade, då bebyggelsen är uppförd efter 1960.

Förutom fastigheten Riddarsporren 24, som innehas av Bolaget med tomträtt, krävs det att en ca en meter bred och 12 meter lång remsa regleras från Riddarsporren 25. Denna fastighet är upplåten med tomträtt till en bostadsrättsförening. Markremsan som ligger utanför brandgaveln, se bild ovan, används idag för den befintliga allmänt tillgänglig trappan och bedöms sakna värde för bostadsrättsföreningen.

Beslut

2008-02-07 Start-PM antaget i stadsbyggnadsnämnden.

Utbyggnadsförslag

Förslaget innehåller nybyggnation av 13 lägenheter i flerbostadshus. Bolaget föreslår att lägenheterna ska upplåtas med hyresrätt. Skisserna i förslaget visar i stora drag projektets utformning. Exploaterings innehåll och utformning kommer att prövas i sedvanlig ordning i detaljplaneprocessen.

Projektet ställer inga krav på utbyggnad av infrastruktur, bortsett från att trappan in till kvarteret måste flyttas till ett mer nordligt läge. Flytten kommer att bekostas av Bolaget. Garageinfarten till den stora parkeringsanläggningen kommer att integreras i byggnaden. Förslaget innehåller även en mindre butikslokal i entréplan.



Förslaget.

Förslag till markanvisning

Markanvisning sker enligt de principer som gatu- och fastighetsnämnden angivit i sitt beslut om stadens markanvisningspolicy. Markanvisningen gäller under två år från nämndens beslut.

Eftersom Bolaget vill bygga hyresrätter kommer marken att upplåtas med tomträtt. Parkering löses i det befintliga underjordiska garaget.

Bolaget har under de senaste åren fått 14 markanvisningar, varav två i innerstaden, om totalt 1296 lägenheter, varav 156 i innerstaden.

Genomförande och tidplan

Projektet har en preliminär och översiktlig tidplan. Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att pågå i ca två år. Mot bakgrund av detta planerar Bolaget sin byggstart till år 2010 och första inflyttning till år 2011.

Projektets investeringar kommer att med marginal underskrida 10 mnkr och inriktningsbeslut kommer därför att fattas på delegation av exploateringskontoret. Nästa beslutstillfälle för exploateringsnämnden infaller vid planremissen, preliminärt kv. 2, 2008. När tomträttsavtal är träffat med exploatören ska genomförandebeslut fattas, preliminärt kv. 3, 2008. Genomförandebeslutet kommer att fattas på delegation av exploateringskontoret.

Risker och osäkerhetsfaktorer

Det föreslagna planområdets utbredning är som tidigare nämnt endast ca 250 kvadratmeter och närheten till de omkringliggande byggnaderna är i de skisser som presenterats som lägst 2,5 respektive 4 meter. Insyn mellan lägenheterna har därför varit en fråga i de tidiga skedena av projektet. De byggnader som berörs ägs alla av Bolaget. Frågan kommer att beaktas i det kommande planarbetet.

Ekonomi

Stadens utgifter i projektet bedöms vara försumbara varför inriktningsbeslut och genomförandebeslut bedöms kunna tas på delegation inom kontoret. Marken kommer att upplåtas med tomträtt. Nettonuvärdet beräknas till ca åtta mnkr, varav huvuddelen utgörs av det markvärde (avgäldsunderlag) som skapas genom planläggningen etc.

Projektet kommer, förutom anslutningsavgift för VA uppgående till ca 160 000 kr, inte att kräva några investeringar från stadens sida. Övriga utgifter för kontoret inskränker sig till avsättande av egen tid. Projektet kommer inte att medföra ökade drift- och underhållskostnader för staden.

Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott räknat i nettonuvärde per lgh till staden om 500 000 kr/lgh.

All ekonomisk risk avseende byggherrens del av projekteringen åvilar Bolaget. Även staden har risk för förgävesprojektering, vilken vi själva står för.



Övriga konsekvenser av projektet

- Miljökonsekvenser

Kontorets bedömning är att bebyggelsen inte medför någon negativ påverkan på miljön. Då ingen grönyta tas i anspråk är det inte aktuellt med någon grönkompensation.

-Måluppfyllelse

Projektet stämmer med kontorets verksamhetsplan att intensifiera arbetet med markanvisningar, samt att verka för att öka bostadsbyggandet i Stockholm.

Samråd och information till andra förvaltningar

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret, vilka är positiva. Start-PM är antaget av stadsbyggnadsnämnden 2008-02-07.

Exploateringskontorets synpunkter och förslag

Det föreslagna huset fyller en plats längs med Hagagatan som till sin utformning idag är ofullständig och till vissa delar kan upplevas som otrygg. Planområdet domineras av hårdgjorda ytor och mörka vinklar och vrår. Den föreslagna arkitekturen ger Hagagatan ett tillägg från 2000-talet som kompletterar den dominerande 1900-talsstaden och det stora kvarteret från 1980-talet.

Insynsproblematiken måste beaktas i det kommande planarbetet. Närheten till omkringliggande byggnader särskilt i norr kommer att innebära en försämring av dagsljusförhållandena för minst 4 lägenheter och ställer höga krav på fasadutformningen. Även trappan och entrévåningen med garageinfarten behöver en gestaltning som motverkar eventuell otrygghet.

Sammanfattningsvis bedömer kontoret att projektet skulle vara positivt för staden. En otrygg miljö tas bort, stadsbilden får ett utvecklande tillskott och nya bostäder tillskapas. Projektet ger ett positivt ekonomiskt nettotillskott och de ekonomiska riskerna för staden bedöms vara mycket små.

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

Slut