

Handläggare: Eleonor Eklind Forslin
Innerstad
Tel: 508 265 14
e-mail: _eleonor.ekind-
forslin@gfk.stockholm.se

2005-05-02

Dnr: 03-512-2599

Till
Marknämnden

**Överenskommelse om exploatering, för hotell- och badanläggning
inom fastigheten Krillans Krog 1 i Kristineberg med Edicta
Hotellfastigheter AB.
Genomförandebeslut.**

FÖRSLAG TILL BESLUT

1. Marknämnden godkänner genomförandet av exploatering inom fastigheten Krillans Krog 1 omfattande investeringsutgifter om 44,1 mnkr och ger kontoret i uppdrag att genomföra projektet.
2. Marknämnden ger kontoret i uppdrag att träffa överenskommelse om exploatering mellan marknämnden och Edicta Hotellfastigheter AB avseende fastigheten Krillans Krog 1 enligt vad som anges i kontorets tjänsteutlåtande.

Stefan Eriksson
stf

Eleonor Eklind Forslin

SAMMANFATTNING

Projektområdet omfattar fastigheten Krillans Krog 1, Kristinebergs Slottsväg, delar av Kristinebergsparken samt Hjalmar Söderbergs Väg från Nordenflychtsvägen i väster till Fredhällsavfarten i öster. All mark inom projektområdet ägs av staden. Fastigheten Krillans Krog 1 är sedan 1996 upplåten med tomträtt till Edicta Hotellfastigheter AB.

Inom fastigheten Krillans Krog 1 finns idag en 1-2 våningar hög hotellbyggnad innehållande ca 100 hotellrum. I samband med

S

programarbetet för stadsutvecklingsområdet Nordvästra Kungsholmen utvecklades idéer om att uppföra en större hotellanläggning på platsen. Gatu- och fastighetsnämnden beslutade den 20 november 2001 att för detta ändamål anvisa marken inom området till Edicta Hotellfastigheter AB.

Stadsbyggnadskontoret påbörjade planarbetet år 2002. Detaljplanen ställdes ut våren 2004 och avses att tas upp för godkännande i stadsbyggnadsnämnden parallellt med detta genomförandebeslut. Detaljplanen skall därefter till kommunfullmäktige för antagande.

Planförslagets syfte är att möjliggöra bebyggelse för hotellverksamhet. Förslaget inrymmer byggrätter för hotellrum, hotellägenheter och en badanläggning. Hotellverksamheten omfattar ca 350 rumsenheter, varav 50 utgörs av hotellägenheter för boende av icke varaktig karaktär. Under hotellbebyggelsen anläggs ett garage gemensamt för anläggningen. Badet anordnas i huvudsak under mark.

En överenskommelse om exploatering har tecknats med Edicta Hotellfastigheter AB. Överenskommelsen innehåller sedvanliga avtalsvillkor. Tomträttsavgälden föreslås utgå med 270 kr/m² för hotelldelen, medan badanläggningen föreslås bli avgäldsbefriad. Avgäldsnivån baserar sig på en 20-årig avgäldsperiod. Den avgäldsgrundade ytan är 19 340 m² BTA. Den årliga avgälden blir därför 5 221 800 kronor att erlagga fram till år 2025-12-31. Avgälden kommer dock att utgå med ett lägre belopp de tio första åren, för att därefter trappas upp.

För staden innebär genomförandet av projektet investeringsutgifter om ca 44,1 miljoner kronor och inga investeringsinkomster.

UTLÅTANDE

Bakgrund

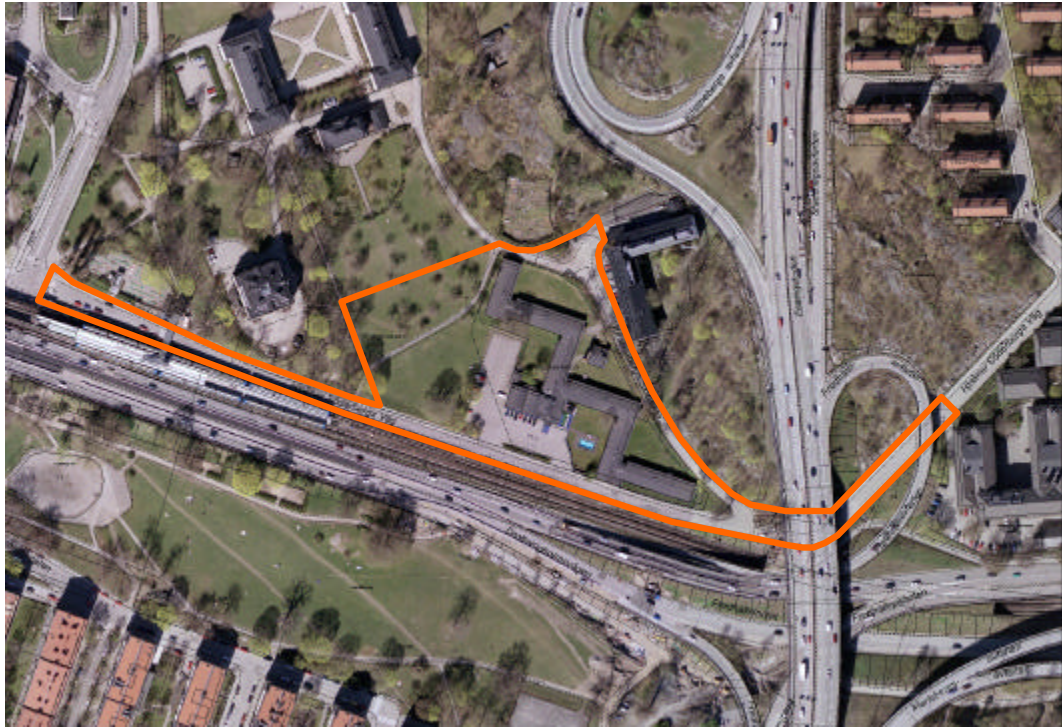


Fig 1. Flygbild över projektområdet.

Projektområdet omfattar fastigheten Krillans Krog 1, Kristinebergs Slottsväg, delar av Kristinebergsparken samt Hjalmar Söderbergs Väg från Nordenflychtsvägen i väster till Fredhällsavfarten i öster (se fig 1 ovan). All mark inom projektområdet ägs av staden. Fastigheten Krillans Krog 1 är sedan 1996 upplåten med tomträtt till Edicta Hotellfastigheter AB.

Inom fastigheten Krillans Krog 1 finns idag en 1-2 våningar hög hotellbyggnad innehållande ca 100 hotellrum. Byggnaden är ett provisorium och uppfördes i slutet av 1940-talet med ett 10-årigt bygglov. Bygglovet har successivt förlängts och nu gällande bygglov löper ut 2005-12-31. 1995 antogs en ny detaljplan med en byggrätt för ett nytt hotell om ca 5 000 m² BTA (motsvarande ca 120 rum). Denna byggrätt har av olika anledningar inte utnyttjats. I samband med programarbetet för stadsutvecklingsområdet Nordvästra Kungsholmen utvecklades idéer om att uppföra en större hotellanläggning på platsen, med plats för ca 300 rum och ca 200 företagslägenheter. Gatu- och fastighetsnämnden beslutade den 20 november 2001 att för detta ändamål anvisa marken inom området till Edicta Hotellfastigheter AB.

Under bedömningsarbetet pekades på möjligheten att enbart genomföra en mindre del av det ursprungliga antalet företagslägenheter i en första etapp. Omfattningen av dessa har därför minskat från 200 till 50 st och resterande delar bör kunna genomföras i ett senare skede. Edicta Hotellfastigheter har anmält intresse för anvisning av marken öster om hotellanläggningen, där Trafik Stockholm i dag är belägen, för uppförande av hotellägenheter.

S

Stadsbyggnadskontoret påbörjade planarbetet år 2002. Under den första utredningsfasen aviserade byggherren ett intresse att i samband med hotellet även uppföra en badanläggning. Under våren 2003 hölls parallella uppdrag för hotell- och badanläggningen. Plansamråd hölls hösten 2003 och planen ställdes ut våren 2004.

Hotell Kristineberg kommer att ligga i direkt anslutning till Kristinebergs slottspark. Parken utgör ett eget planområde inom Nordvästra Kungsholmen och 2004-05-18 godkände gatu- och fastighetsnämnden ett fördjupat program för parken som bl a omfattar upprustning och förnyelse av slottsparkens fruktträdgård som ansluter till hotellets plangräns. Inom ramen för hotellprojektet genomförs endast anslutningar till och en mindre del av slottsparken.

I enlighet med gatu- och fastighetsnämndens beslut 2003-10-21 har kontoret också påbörjat arbetet med förslag till en gångbro som ska förbinda Kristinebergsparken med Fredhällsparken. För att inte försena hotellprojektet har kontoret valt att behandla denna bro i ett separat projekt. Broprojektet kräver inte ny detaljplan.

Tidigare beslut

2001-11-20: GFN – Markanvisning och planbeställning.

2002-01-17: 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.

Detaljplanen ställdes ut under våren 2004. Stadsbyggnadskontoret har för avsikt att ta upp detaljplanen för godkännande i stadsbyggnadsnämnden parallellt med detta genomförandebeslut. Detaljplanen skall därefter upp till kommunfullmäktige för antagande.

Beskrivning av projektet

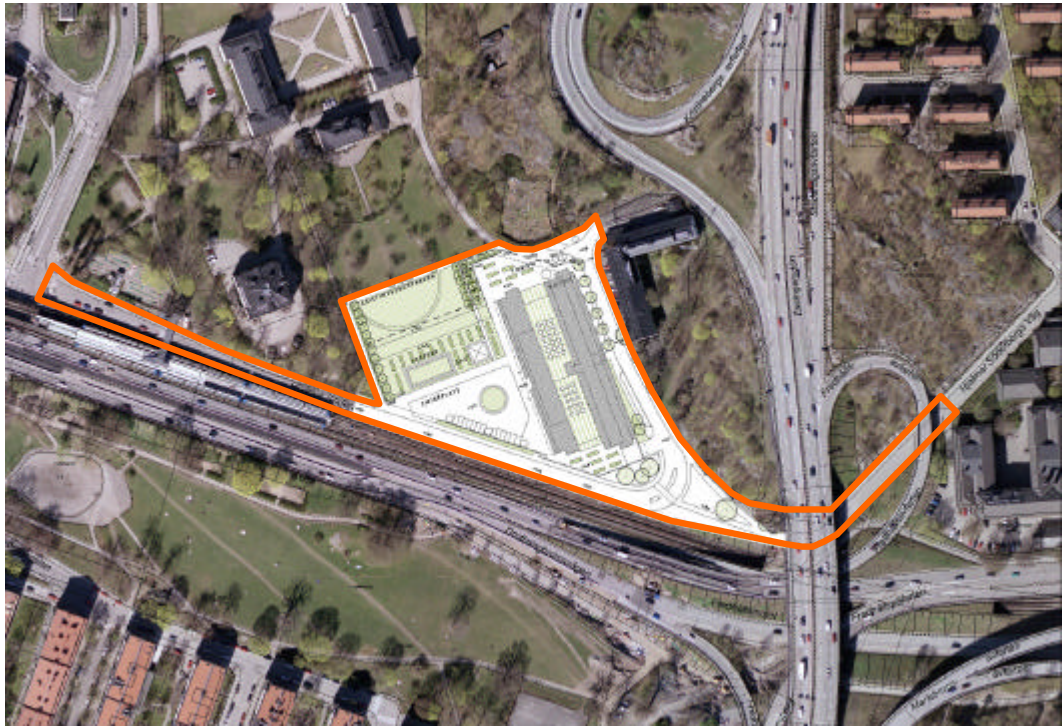


Fig 2. Flygbild över projektområdet med illustration över planerad hotell- och badanläggning inkopierad.

Detaljplaneförslaget

Planförslagets syfte är att möjliggöra bebyggelse för hotellverksamhet. Förslaget inrymmer byggrätter för hotellrum, hotellägenheter och en badanläggning.

Hotellverksamheten omfattar ca 350 rumsenheter, varav 50 utgörs av hotellägenheter för boende av icke varaktig karaktär. Under hotellbebyggelsen anläggs ett garage gemensamt för anläggningen. Badet anordnas i huvudsak under mark. Totalt medger detaljplanen en byggrätt om ca 31 150 m² (BRA).

Bebyggelsens utformning

Bebyggelsen kommer i huvudsak att placeras på redan exploaterad mark, dvs inom befintligt hotellområde. En mindre del av anläggningen placeras på parkmark som idag utgör en del av slottsparken med grösytor och en dunge av uppvuxna träd.

Hotellverksamheten inryms i två parallellställda byggnadskroppar, den östra på åtta våningar med hotellrum och den västra på sex våningar med hotellägenheter. De två huskropparna sammanbinds med ett entréplan som inrymmer funktioner gemensamma för verksamheten. Mellan de två huskropparna anordnas en inglasad ljusgård genom alla våningsplanen.

S

Badanläggningen förläggs under ett terrassplan väster om hotellbyggnaden. Ljusinsläpp till badet erhålls dels genom en glasad överbyggnad dels genom mindre lanterniner som anordnas på terrassplanet.

Terrassplanet, som delvis utformas som grönyta, ansluts till slottsparken genom en grässlänt som avslutar parkrummet mot söder.

Trafik

Tillfart till hotellanläggningen sker via Hjalmar Söderbergs Väg och den efterföljande Kristinebergs Slottsväg. Gatorna kommer att byggas om i samband med nybyggnationen. Hjalmar Söderbergs väg kommer att höjas med som mest 1,7 meter. Vägen kommer även att breddas med ca en meter. Kristinebergs Slottsväg breddas något.

Föreslagen höjning av Hjalmar Söderbergs väg inom detaljplaneområdet förutsätter att viss höjning av vägen även måste ske utanför planområdet.

Omfattande ledningsomläggningar är nödvändiga, både i gatorna och genom slottsparken.

Angöring och parkering

Angöring till hotell och bad (såsom turistbussar, varutransporter och besökande med egen bil) skall ordnas internt inom kvartersmark. Gatubredderna är sådana att det inte finns någon möjlighet till fordonsangöring på gatumark förutom i parkeringsfickor på ena sidan av Kristinebergs Slottsväg. Ett parkeringsgarage med plats för ca 150 bilar kommer därför anläggas under hotellet. Angöring för buss och övriga fordon anordnas på terrassplanet framför hotellet entré. På terrassplanet anordnas även ett tiotal parkeringsplatser inklusive platser för funktionshindrade.

Kollektiva transporter

Inom ett gångavstånd på 300 m kan man nå biljetthallen vid Kristinebergs tunnelbanestation. Likaså finns vid tunnelbaneentrén också hållplatser för busslinje 49. Linjen går mellan Stora Essingen och Fridhemsplan.

Cykel- och gångtrafik

Gång- och cykelstråken i området har setts över i samband med planarbetet. Bland annat kommer asfaltytorna under Essingeleden rustas upp med nya cykel- och gångytor med förbättrad belysning och tillgänglighet. En gångbro som ska förbinda Fredhällsparken med Kristinebergsparken studeras i ett separat projekt.

Parker och allmän platsmark

Kristinebergs slottspark och strandpark är egna detaljplaneområden inom stadsutvecklingsprojektet Nordvästra Kungsholmen. Som helhet kommer

parken att utgöra hela stadsdelens rekreativa resurs. Närmast Kristinebergs hotell innebär det att slottets fruktträdgård rustas upp. Nya fruktträd planteras, gångvägar rustas upp, belysningen förbättras och tillgängliga sittplatser skapas. Inom ramen för projekt Hotell Kristineberg kommer bara den del av slottsparken som ligger närmast hotellet att rustas upp.



Fig 3. Fotomontage över hotell och park

Överenskommelse om exploatering

En överenskommelse om exploatering inom fastigheten Krillans Krog 1 har träffats med Edicta Hotellfastigheter AB. Eftersom fastigheten Krillans Krog 1 redan är upplåten med tomträtt till Edicta behöver inget nytt tomträttsavtal tecknas. Ett tilläggsavtal till tomträttsavtalet kommer däremot upprättas.

Överenskommelsen om exploatering reglerar frågor så som fastighetsbildning, tomträttsupplåtelse, genomförande av exploateringen mm.

Fastighetsbildning

En ändring av gällande fastighetsgränser för fastigheten Krillans Krog 1 erfordras. Staden vidtar och bekostar de åtgärder som krävs för att fastigheten skall få det läge och gränser som detaljplanen medger.

S

Från fastigheten kan sedan två tredimensionella fastigheter avstyckas, dels hotelldelen med hotellägenheter och dels garageanläggningen. Staden står för de kostnader som uppkommer i samband med fastighetsbildningen.

Tomträttsupplåtelse

Avgälden för byggrätten baseras på följande á priser:

Användning	kr/kvm
Hotell, hotellägenheter, handel, service	270 :-
Bad anläggning, spa	0 :-

Avgäldsnivån baserar sig på en 20-årig avgäldsperiod. Den avgäldsgrundade ytan är 19 340 m² BTA. Den årliga avgälden blir därför 5 221 800 kronor att erlægga fram till år 2025-12-31.

Staden och Edicta har tecknat en överenskommelse som innebär att tomträttsavgälden kommer att trappas upp under 20-års perioden. Avgälden kommer att utgå enligt följande:

År 1-3:	0 kr
År 4-10:	4 351 000 kr
År 11-20:	8 614 500 kr

Genomförande av exploateringen

I överenskommelsen regleras att Edicta skall uppföra hotellbebyggelse innehållande ca 300 hotellrum, ca 50 hotellägenheter samt en underjordisk badanläggning som skall hållas öppen för allmänheten.

Edicta ombesörjer och bekostar rivning av befintlig hotellbebyggelse samt evakuering av de verksamheter som idag finns inom fastigheten.

I detaljplanen anges att delar av området skall vara tillgängligt för allmänt ändamål. Dessa så kallade x-områden anläggs och bekostas av Edicta, som även ansvarar för och bekostar drift- och underhåll.

I övrigt innehåller överenskommelsen sedvanliga skrivningar om byggetablering, ekologiskt byggande, dagvattenhantering, tillgänglighet etc.

Badanläggningen

Stadens idrottsförvaltning har visat intresse att förhyra badanläggningen eller delar därav för att erbjuda skolor, fritidshem, motionssimmare och andra att besöka badet under för – och eftermiddagar enligt den prislista som gäller för stadens egna äventyrsbad. Detta innebär kraftigt subventionerade priser jämfört med badanläggningens avgifter under kvällar och helger.

Edicta och staden har därför i exploateringsöverenskommelsen avtalat om att staden har option att genom dess idrottsnämnd förhyra badanläggningen eller delar därav under vissa tider. Optionen är giltig till och med 2005-12-31.

Genomförande och tidplan

Området planeras att byggas ut i följande ordning:

1. Rivning av befintliga byggnader
2. Ledningsomläggningar. Kringliggande gator byggs om upp till asfaltsgrus.
3. Grundläggning, schaktning. Viss sanering av mark med fyllnadsmassor kan behöva göras.
4. Hotell och badanläggningen uppförs.
5. Iordningställande av kringliggande gator och park.

Följande tidplan bedöms gälla för genomförandeprocessen:

Rivning av hotell:	kvartal 4 2005
Byggstart för stadens arbeten:	kvartal 2 2006
Byggstart för hotellet:	kvartal 4 2006
Hotellet klart:	kvartal 4 2008

Konsekvenser av projektet

Miljö

En miljökonsekvensbeskrivning har tagits fram för projektet. De väsentligaste miljöfrågorna har bedömts vara naturmiljö, luftkvalitet och buller. Projektet har bedömts medföra en viss påvekan på kulturmiljön i området men i övrigt bedöms projektet inte medföra några negativa miljökonsekvenser.

I miljökonsekvensbeskrivningen rekommenderas att ett antal åtgärder vidtas i hotellbebyggelsen bland annat för att klara gällande riktvärden för buller och luftkvalitet. Miljöförhållandena för hotellet blir med rekommenderade åtgärder godtagbara trots det utsatta läget.

Trafik

Idag är Hjalmar Söderbergs väg en återvändsväg med en trafikmängd på c:a 500 fordon/dygn. Vid en fullständig utbyggnad av angränsande områden, enligt beslutat program för Nordvästra Kungsholmen, avses denna gatusträckning förlängas och anslutas norrut mot Lindhagensgatan. Trafikmängden förväntas då bli c:a 1.500 - 2.000 fordon/dygn.

Tillgänglighet

Vid utformning av bebyggelsen skall stadens tillgänglighets program beaktas så långt det är möjligt. På kvartersmark omfattar det särskilt terrassplanet och i övrigt utformningen av park- och gatumark.

Grönyta (kompensation)

Den planerade badanläggningen placeras delvis på parkmark. I samband med utbyggnaden av Nordvästra Kungsholmen planeras en upprustning av den idag slitna Kristinebergs slottspark. Kontoret har tagit fram ett förslag till upprustning av slottets fruktträdgård som ska utgöra kompensation för ianspråktagen grönyta.

Påverkan på barn

Slottets fruktträdgård som är en del av den södra slottsparken, används idag som lekområde för barnen i Kullskolan. Lekområdet kommer att minska när hotell och bad byggs. Som kompensation planeras en upprustning av parken som bland annat höjer lekvärdet. Byggverksamheten och trafiken under byggtiden måste beaktas så att trafiksäkerheten i barnens skolväg inte försämras. Hotell och badanläggningen medför ökad trafik.

Badanläggningen, som ska hållas öppen för allmänheten, har dock en positiv inverkan på barns möjligheter till god hälsa och rekreation.

Ekonomi

Kontoret redovisar de ekonomiska förutsättningarna för projektet, dels med en exploateringskalkyl, dels med de budgetmässiga konsekvenserna.

*Exploateringskalkyl, prisnivå 2005 (mnkr)***Utgifter**

Utredning och projektering	-4,7
Iordningställande av mark	-2
Anläggning	-24,2
Va-anslutning, fastighetbildning	-2,9
Administration (projektledning), reserv etc	-2,3
Reserv	-5,4
Summa utgifter	-41,5

Inkomster

Avgäldsunderlag	87
Summa inkomster	87

Resultat	45,5
-----------------	-------------

De sammanlagda utgifterna beräknas till ca 41,5 mnkr räknat i 2005-års prisnivå, varav 5,7 mnkr är upparbetat. Utgifterna avser främst anläggningsarbeten, så som ledningsflytt samt gatu- och parkarbeten.

Inkomsterna beräknas till ca 87 mnkr och utgörs av det markvärde (avgäldsunderlag) som skapas genom planläggningen. Fastigheten är redan i dag upplåten med tomrätt, men dagens avgäldsunderlag är inte avdraget i exploateringskalkylen.

Budgetkonsekvenser

Investeringsbudget

Investeringsutgifterna för genomförandet beräknas till ca 44,1 mnkr i löpande prisnivå och inga investeringsinkomster. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

Mnkr	Ack t.o.m. 2004	2005	2006	2007	2008	Senare	Totalt
Utgifter (-)	-5,7	-3,5	-16,3	-13,6	-4,2	-0,8	-44,1
Inkomster (exkl. försäljning)	0	0	0	0	0	0	0
Nettoutgift (-) /-inkomst	-5,7	-3,5	-16,3	-13,6	-4,2	-0,8	-44,1
Försäljningsinkomst	0	0	0	0	0	0	0

Stadens utgifter/inkomster för exploatering finansieras via marknämndens investeringsbudget och medel finns upptagna i nämndens budget 2005 och förslag till budget 2006 med inriktning för 2007-2008. Nuvarande investeringsnivå överstiger dock projektets budget under åren 2006-2008 med 7 mnkr, men bedöms ändå kunna inrymmas inom nämndens budget.

Finansiering av utgifter för vatten- och avloppssystem, fjärrvärme etc är inte inkluderat i ovanstående investeringsprognos.

Driftbudget

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och Kungshomens stadsdelsnämnds ansvarsområde beräknas inte förändras efter genomförandet. Detta beroende på att inga nya gator, parker eller andra skötselytor tillkommer.

Kapitalkostnaderna¹ beräknas uppgå till ca 3,2 mnkr/tkr per år och nettointäkterna för tomrättsavgälder beräknas till ca 4,4 mnkr/tkr per år, där den avgäld som för närvarande utgår (0,8 mnkr) är avdragen. Den nya avgälden uppgår till 5,2 mnkr kronor per år.

Avgälden kommer att utgå under en 20-års period. Staden och Edicta har överenskommit om en omfördelning av avgälden, vilket innebär att den successivt trappas upp. Istället för att utgå med 5,2 mnkr per år kommer avgälden fördela sig enligt följande:

År 1-3: 0 kr
 År 4-10: 4,3 mnkr
 År 11-20: 8,6 mnkr

¹ Kapitalkostnaderna (ränta på markanläggning) minskar successivt åren framöver i takt med avskrivningen

S

Kostnad/intäkt per år	Mnkr
Drift och underhåll (-)	0
Kapitalkostnad	
-ränta (-)	-2,1
-avskrivning (-)	-1,1
Tomträttsavgäld ny	5,2
Tomträttsavgäld nuvarande	-0,8
Drift och underhåll Sdn (-)	0

Risker och osäkerhetsfaktorer

För stadens del bedöms inga risker eller osäkerhetsfaktorer föreligga. Däremot är hotellbranschen en osäker bransch med hög riskfaktor. Finansieringsproblem är vanliga. Projektets tidplan kan på grund utav detta förskjutas.

Kontorets synpunkter och förslag

Kontoret föreslår att nämnden godkänner bilagda förslag till överenskommelse om exploatering.

Kontoret föreslår att nämnden godkänner investeringsutgifter om 44,1 mnkr.

SLUT