



Handläggare: Peter Granström
Region Innerstad
Markbyrå
Tel: 508 265 12
peter.granstrom@gfk.stockholm.se

2004-11-02

Dnr 99-512-2882

Till
Gatu- och fastighetsnämnden

**Förnyat genomförandebeslut med därtill hörande överenskommelser
för kv Svea Artilleri på Östermalm.**

FÖRSLAG TILL BESLUT

1. Gatu- och fastighetsnämnden godkänner genomförandet av exploatering inom kvarteret Svea Artilleri omfattande investeringsutgifter om 43 mnkr och investeringsinkomster om 7,5 mnkr och ger kontoret i uppdrag att genomföra projektet.
2. Gatu- och fastighetsnämnden ger kontoret i uppdrag att träffa ramavtal med tillhörande överenskommelser om byte och försäljning av mark, fastighetsreglering, exploatering mm, avseende Svea Artilleri, mellan gatu- och fastighetsnämnden och Immanuelskyrkans Förvaltning AB, SBC Mark AB, Vasakronan AB, Stiftelsen MHS-Eleven, Fastighets AB Svea Artilleri, statens fortifikationsverk, Gruvmannen 23 Ekonomisk förening, Gruvmannen 25 Ekonomisk förening samt Gruvmannen 27 Ekonomisk förening, i enlighet med vad som anges i kontorets utlåtande.

Göran Gahm
t f

Anders Berglund

SAMMANFATTNING

Föreliggande förslag till genomförandebeslut är i alla väsentliga delar identiskt med det beslut som nämnden 2003-09-30 hemställde till KF. Tillika är de avtal som kontoret nu ber att få i uppdrag att träffa i alla avgörande delar identiska med de avtal som nämnden genom beslutet 2003-09-30 gav kontoret i uppdrag att träffa.

S

Att beslutet nu måste tas upp igen beror på att det tidigare till KF hemställda genomförandebeslutet – på grund av en byggherres avhopp strax efter nämndens beslut – aldrig togs upp till KF. Avhoppet har också medfört att vissa parter i de föreliggande avtalen har måst bytas ut. Kontoret ber nu nämnden att ånyo ge kontoret i uppdrag att träffa dessa avtal. Då nämndens delagationsnivå nu höjts kan nämnden fatta beslut utan att hemställa till KF.

Ärendet behandlar genomförande av detaljplan för Svea Artilleri, Dp 94148, vilken antogs av KF 2004-03-15. Planen har vunnit laga kraft.

Detaljplanen innehåller nybyggnadsrätter motsvarande ca 350 lägenheter, varav ca 205 lägenheter för äldre- och vårdboende i olika former, samt ca 7 200 m² BTA kontorslokaler. Planen innebär att Starrbäcksängens cirkulära planstruktur fullbordas. På den gamla kaserngården anläggs ett torg och grönytor. Försvarshögskolans byggnader mot Valhallavägen med flyglar bevaras, medan de gamla stall- och ridhusbyggnaderna nu rivits. Nya underjordiska garage byggs, gång- och cykelstråk skapas och förstärks.

Vasakronan äger huvuddelen av marken inom planområdet. Stadens markinnehav motsvarar byggrätter om knappt 14 000 m² BTA. Ca 30% av stadens byggrätt överlåts till SBC, via den ekonomiska föreningen Gruvmannen 23. Resterande upplåts med tomträtt till Immanuelskyrkan. Försäljning och tomträttsupplåtelse sker på sedvanliga villkor.

För kontorets del innebär genomförandet av detaljplanen dels att erforderliga avtal tecknas, dels projektering och utförande av gator och gc-vägar inklusive marksanering och grundförstärkning, dels viss samordning av aktiviteter inom och i anslutning till planområdet.

De sammanlagda investeringsutgifterna för staden beräknas till ca 43 miljoner kronor. Försäljningsinkomster och avgäldsunderlag uppgår till sammanlagt ca 70, 6 mnkr. Exploateringskalkylen visar på ett nettoöverskott för staden om ca 80 000 kr per ekvivalent lägenhet.

Expertrådet godkände ärendet den 22 september 2003.

UTLÅTANDE

Bakgrund

Kommunfullmäktige antog 2004-03-15 ny detaljplan för kv Svea Artilleri mm inom stadsdelen Ladugårdsgärdet, Dp 94148. Detaljplanen har efter avslaget överklagande vunnit laga kraft.

Planområdet omfattar Svea Artilleris kasernområde från 1877. Byggnaderna utmed Valhallavägen med flyglar är välbevarade och används för närvarande av Försvarshögskolan. Stall- och ridhusbyggnaderna i områdets norra del, vilka nu rivits, blev under årens lopp förvanskade genom ansenliga på-, om- och tillbyggnader. Kaserngården bebyggdes med byggnader av mycket provisorisk karaktär. Även dessa byggnader har nu rivits.

När bostadsbebyggelsen på Starrbäcksängen uppfördes vid 1990-talets början var det inte möjligt att fullborda området, eftersom erforderlig mark inte kunde tas i anspråk. 1997 begärde gatu- och fastighetsnämnden en detaljplaneutredning för området.

Programsamråd hölls hösten 1999. Efter att ett eventuellt bevarande av de förvanskade stall- och ridhusbyggnaderna utretts beslutade stadsbyggnadsnämnden 2001-01-18 att gå vidare med rivningsalternativet. Plansamråd hölls i maj 2001. Detaljplanen godkändes av stadsbyggnadsnämnden 2003-06-10, och antogs av kommunfullmäktige 2004-03-15. Planen överklagades till regeringen, som avslog överklagandena 2004-10-07. Planen vann därmed laga kraft.

Merparten av marken tillhör Vasakronan, medan staden förfogar över 35,8% av de tillkommande byggrätterna. Gatu- och fastighetsnämnden beslutade 2000-08-22 att ge SBC Mark AB respektive Immanuelskyrkans Förvaltning AB markanvisning för vårbostäder mm på stadens mark. Hösten 2001 sålde Vasakronan större delen av sin mark till JM AB.

2003-09-30 togs genomförandebeslut upp i GFN. Då stadens investeringsutgifter översteg nämndens dåvarande delegationsnivå hemställde nämnden att KF skulle godkänna genomförandebeslutet. Kort därefter drog sig JM ur köpet av Vasakronans mark, vilket fick till följd att de avtal som nämnden givit kontoret i uppdrag att träffa inte kunde skrivas under. JM:s avhopp medförde också att genomförandebeslutet aldrig togs upp i KF.

Vasakronan har nu träffat avtal om att överlåta JM:s tidigare byggrätt till de ekonomiska föreningarna Gruvmannen 25 och 27. Dessa ekonomiska föreningar ägs f.n. av Vasakronan men kommer att överlåtas till en annan känd bostadsbyggare, vars namn Vasakronan ännu inte kunnat presentera för kontoret p.g.a. att förhandlingarna inte är avslutade. Det redan framtagna avtalspaketet kan nu undertecknas, men med delvis andra parter än tidigare.

Tidigare beslut

Följande beslut har hittills fattats i ärendet:

- 1997-11-18, GFN: Beslut om att begära detaljplaneutredning.
- 1998-02-26, SBN: Beslut att påbörja planarbetet med programsamråd.
- 1999-11-16, GFN: Remissvar programsamråd.
- 2000-06-08, SBN: Beslut att upprätta förslag till ny detaljplan.
- 2000-08-22, GFN: Beslut att anvisa mark till SBC och Immanuelskyrkan.
- 2001-01-18, SBN: Beslut att genomföra plansamråd.
- 2001-06-12, GFN: Remissvar plansamråd.
- 2002-02-21, SBN: Beslut att genomföra utställning.
- 2003-03-11, GFN: Remissvar utställt planförslag.
- 2003-06-10, SBN: Beslut att godkänna detaljplanen.
- 2003-09-30, GFN: Hemställan till KF att godkänna genomförandebeslut.
- 2004-03-15, KF: Beslut att anta detaljplanen.

Beskrivning av projektet

Detaljplanen innebär följande.

Kasernkvarterets huvudbyggnad mot Valhallavägen, med tillhörande sidoflyglar, bevaras och Q-märks. Parallellt med sidoflyglarna placeras två halvcirkulära byggnader avsedda för kontorsändamål. Stall- och ridhusbyggnaderna i kvarterets norra del rivs (detta verkställdes våren 2004).

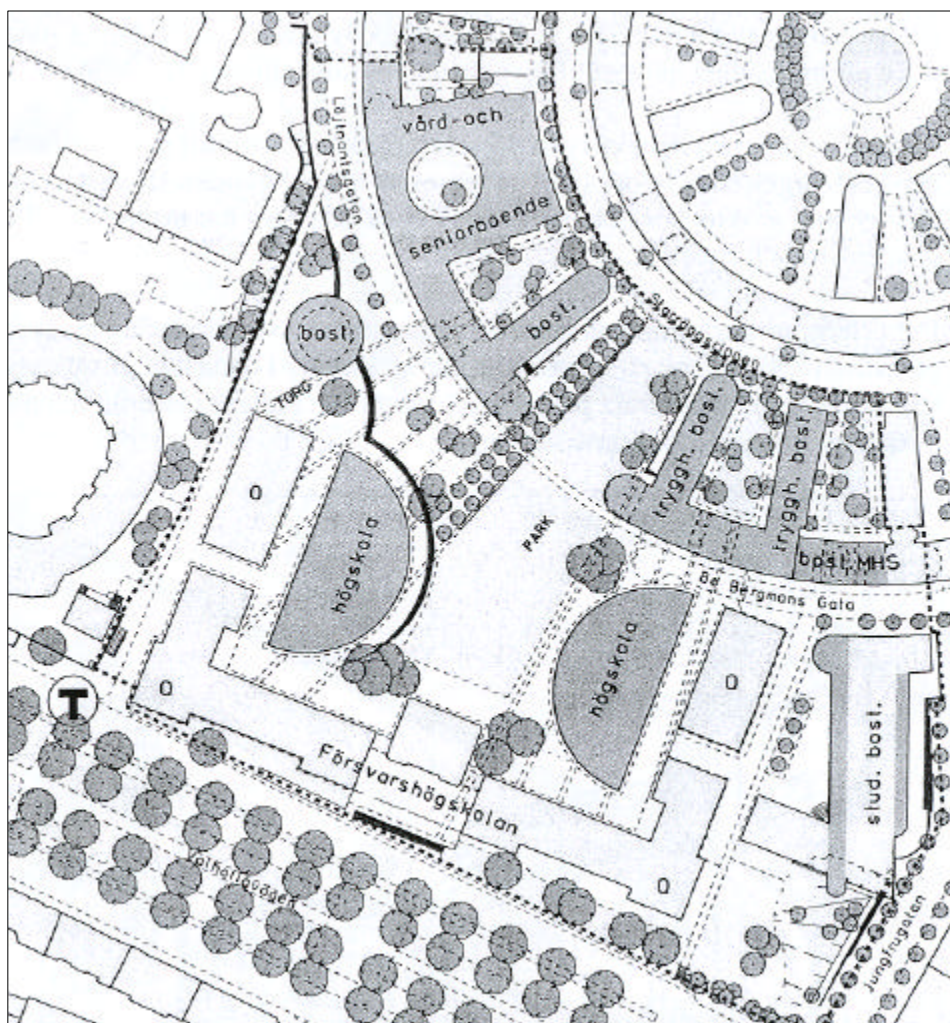


Fig 1. Illustrationsplan

Starrbäcksängens bostadsenklav kompletteras och den koncentrisk planstrukturen fullföljs. Ringbebyggelsen på 6-7 våningar, med den högre delen mot Löjtnantsgatan och Bo Bergmans Gata, innehåller portiker i två plan. Avsikten med portikerna är att ordna ljusinsläpp till bostadsgårdarna.

Den så kallade ekerbebyggelsen kompletteras med tre nya lameller, sammanbyggda med ringbyggnaden, längs Starrängsringen. Mot gatan reserveras bostadshusens bottenvåningar för social och kommersiell service, vilket kan vara handel, en vårdinrättning eller lokaler för samvaro tillhörande trygghetsboendet. Ekerbyggnadernas spetsar mot Starrängsringen reserveras i bottenvåningen för handel.

Ett äldrevård- och seniorboende placeras som en integrerad del inom ekerstrukturen. De funktionella kraven har dock inneburit en större volym kring en sluten innergård. Byggnadens form och höjdskala har anpassats till Starrbäcksängens bebyggelse.

Ett cirkulärt bostadstorn om 16 våningar med den översta våningen indragen, det så kallade Svea torn, uppförs vid Löjtnantsgatan mellan kasernkvarteret och Starrbäcksängen. I bottenvåningen tillåts handel.

En befintlig byggnad vid Jungfrugatan kompletteras. Tillbyggnaden rymmer livsmedelsbutik, kontor och studentlägenheter.

Sammanfattningsvis får området ett tillskott på totalt ca 350 lägenheter, varav ca 125 vanliga bostadslägenheter, ca 40 lägenheter för seniorboende, ca 95 lägenheter för trygghetsboende, ca 70 lägenheter för vårdboende, och ca 20 studentlägenheter. Knappt hälften av de planerade lägenheterna är smålägenheter (1-2 RoK). Den sammanlagda nybebyggelsearean innefattar ca 39 000 m² ljus BTA, varav ca 32 000 m² för bostäder och ca 7 200 m² kontorslokaler.

Biltrafik och parkering

Kvarteret ligger i ett centralt och kollektivtrafiknära läge i staden. Valhallavägen och Lidingövägen trafikeras av flera bussar i linjetrafik. Närmaste tunnelbanestation är Stadion med uppgång vid Musikhögskolan på Valhallavägen.

Med bil angörs området via Jungfrugatan respektive Lidingövägen. Genomfartstrafik medges ej i detaljplanen. De två ringgatorna Löjtnantsgatan och Bo Bergmans Gata förlängs och avslutas vid kasernparken. Kasernbebyggelsen angörs på kvartersmark.

Parkering ordnas i underjordiska garageanläggningar i anslutning till den nya bostadsbebyggelsen under Löjtnantsgatan samt i ett större parkeringsgarage under kaserngården. Totalt inryms ca 440 p-platser.

Gång- och cykelstråk

En ny bred trappa, med en sidolagd ramp, framför kasernkvarterets huvudbyggnad markerar den offentliga entrén från Valhallavägen. Huvudstråket löper genom kasernparken och vidare mot Starrbäcksängens mitt.

Det befintliga gångstråket från Stadions tunnelbaneuppgång vid Musikhögskolan, väster om kasernkvarteret, bibehålls och rustas upp. På denna väg medges ingen genomfartstrafik till Starrbäcksängen, men lokaltrafik till och från Musikhögskolan passerar även fortsättningsvis här.

Ett nytt gångstråk föreslås etableras strax sydost om kasernkvarteret, i Sibyllegatans förlängning, genom att en trappa anläggs i slänten mot Valhallavägen. Cykeltrafiken integreras med områdets lokalgator.

Överenskommelser om byte och försäljning av mark, exploatering mm

Kontoret har med övriga berörda fastighetsägare och byggherrar inom planområdet förhandlat fram ett avtalspaket bestående av ett ramavtal, en överenskommelse om fördelning av byggrätter, tre avtal om överlåtelse av mindre fastigheter, en överenskommelse om fastighetsreglering samt sju olika överenskommelser om exploatering (varav en med tomträttsupplåtelse). Dessa avtal och deras underbilagor omfattar ca 130 A4-sidor. Av praktiska skäl har kontoret valt att inte bilägga avtalen till detta tjänsteutlåtande. Huvudpunkterna i avtalen beskrivs istället här nedan.

Nämnden beslutade 2003-09-30 att ge kontoret i uppdrag att träffa dessa avtal. Då JM hoppade av projektet kort efter detta beslut kunde inte avtalen undertecknas. De nya versionerna av avtalen överensstämmer i allt väsentligt med de tidigare avtalen. Vissa avtalsparter har dock måst bytas ut. Kontoret ber nu nämnden att ånyo ge kontoret i uppdrag att träffa dessa avtal.

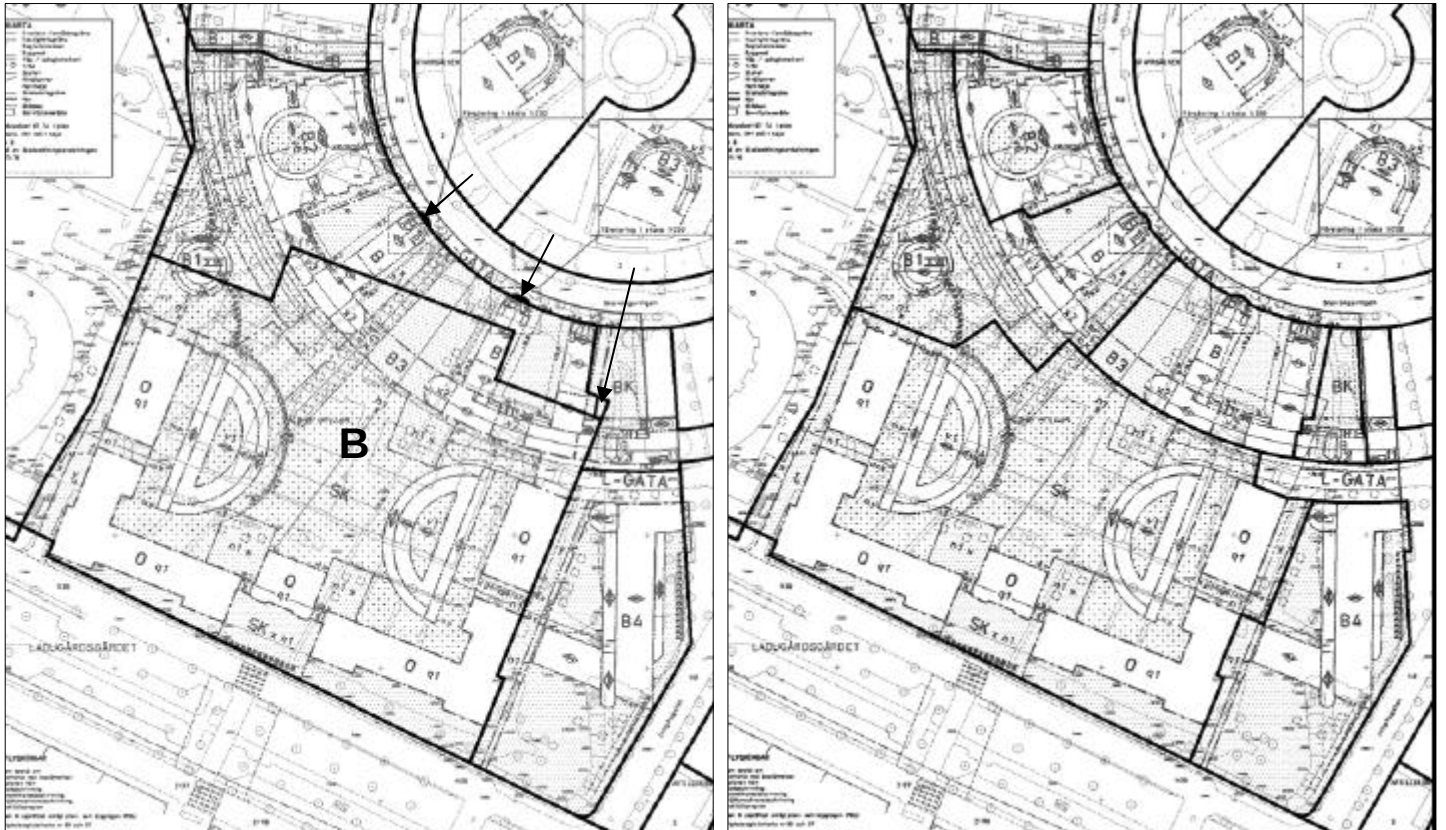
Överenskommelse om fördelning av byggrätter

Staden äger i dagsläget en knapp fjärdedel (22,3%) av marken inom planområdet. Detaljplanen är dock utformad på ett sådant sätt att ungefär hälften av de tillkommande byggrätterna är förlagda till stadens mark. Nuvarande fastighetsindelning måste emellertid göras om innan projektet kan genomföras. Av praktiska skäl har kontoret därför förhandlat fram en överenskommelse med de övriga fastighetsägarna inom planområdet – Vasakronan AB och Fastighets AB Svea Artilleri (f.d. Fastighets AB Kasernen i Stockholm) – där byggrätterna inom planområdet fördelas procentuellt enligt följande: staden 35,8%, Vasakronan 59,6%, FAB Svea Artilleri 4,6%.

Överenskommelser om fastighetsreglering samt försäljning av mark

För att detaljplanen ska kunna genomföras krävs omfattande fastighetsregleringar, där mark överförs mellan ett större antal fastigheter. Kontoret har tillsammans med övriga fastighetsägare och byggherrar inom planområdet, i samråd med lantmäterimyndigheten, tagit fram en överenskommelse om fastighetsreglering som innebär att alla fastighetsgränser regleras på en och samma gång. Detta medför en betydande tidsvinst, och innebär att byggstart kan ske relativt kort tid efter det att föreliggande genomförandebeslut godkännts. Upplägget kräver dock att samtliga byggherrar är fastighetsägare, vilket i dagsläget inte är fallet. Som ett första led i fastighetsregleringen föreslår därför kontoret att tre småfastigheter styckas av från stadens mark och överläts till SBC, MHS-Eleven och de ekonomiska föreningarna Gruvmannen 25 och Gruvmannen 27. SBC överlåter därefter sin fastighet till den ekonomiska föreningen Gruvmannen 23. Därefter sker den stora fastighetsregleringen, som för stadens del innebär att staden överlåter mark motsvarande ca 4 200 m² ljus BTA till den ekonomiska föreningen Gruvmannen 23. Omedelbart därefter överlåter Vasakronan Gruvmannen 23 till SBC. Stadens byggrätt hamnar därmed hos den byggherre (SBC) som nämnden gav markanvisning 2000-08-22. Resterande del av stadens byggrätt (ca 9 700 m² ljus BTA) upplåts med tomträtt till Immanuelskyrkan. Då stadens byggrätt inte räcker till båda de byggherrar som givits markanvisning, köper SBC, genom den ekonomiska föreningen Gruvmannen 23, resterande del av sin byggrätt från Vasakronan.

Fastighetsindelning före och efter reglering framgår av fig 2a och 2b.



Överenskommelser om exploatering

Nedan följer korta sammanfattningar av de överenskommelser om exploatering som staden tagit fram med respektive byggherre.

Samtliga avtal följer i stort de standardmallar som tagits fram av kontoret i samråd med juridiska avdelningen; de innehåller sedvanliga paragrafer om ekologiskt byggande, dagvattenhantering, tillgänglighet etc. Samtliga byggherrar förbinder sig också att följa det av stadsbyggnadskontoret framtagna kvalitetsprogrammet, förutom i de fall det skulle innebära kostnader som kontoret och respektive byggherre gemensamt bedömer vara oskäligt höga. Samtliga byggherrar utom Immanuelskyrkan erlägger gatukostnadsersättning till staden, i proportion till nybyggnadsrätten. SBC betalar dock bara gatukostnadsersättning för den mark man inte köper av staden.

S

Utöver detta innehåller varje överenskommelse paragrafer som är specifika för just det delprojekt de avser. De viktigaste av dessa paragrafer sammanfattas här nedan.

Vasakronan: Vasakronan avser bygga två kontorshus innehållande ca 7 200 m² ljus BTA, samt ett större underjordiskt parkeringsgarage. Vasakronan bygger helt på egen mark. Vasakronan ger staden servitut för allmän gata (förlängning av Bo Bergmans Gata), och för gc-gångstråk mellan Bo Bergmans Gata och Löjtnantsgatan, gc-stråk mellan Bo Bergmans Gata och Valhallavägen samt del av gc-stråk mellan Löjtnantsgatan och Valhallavägen. Vasakronan förbinder sig att utan kostnad för staden hålla övriga i planen x-markerade områden öppna för allmän gc-trafik, så snart exploateringen är genomförd. Vasakronan godkänner Q-märkning av befintliga byggnader och avsäger sig alla ersättningskrav mot staden med anledning av detta. P.g.a. den vikande konjunkturen för kontorslokaler är det osäkert när Vasakronan kommer att genomföra sin del av exploateringen.

De ekonomiska föreningarna Gruvmannen 25 och 27: Vasakronan överlåter den bygg rätt, som tidigare var tänkt att överlåtas till JM, till de ekonomiska föreningarna Gruvmannen 25 och 27. Vasakronan kommer inom kort att överlåta dessa ekonomiska föreningar till en känd bostadsbyggare. P.g.a. att förhandlingarna mellan detta bolag och Vasakronan ännu inte avslutats har kontoret inte kännedom om vilket bolag det gäller. Avtalen träffas med de ekonomiska föreningarna men kommer att föras över på byggherren.

Byggherren avser bygga ca 11 500 m² ljus BTA bostäder (bostadsrätter) och förbinder sig att bygga ett underjordiskt parkeringsgarage som skall försörja samtliga bostäder inom planområdet. Garaget skall upplåtas som en gemensamhetsanläggning. Byggherren bygger helt på mark som köpts av Vasakronan. Byggherren ger staden servitut för allmän gata (förlängning av Löjtnantsgatan), samt för del av gc-stråk mellan Löjtnantsgatan och Valhallavägen. Byggherren förbinder sig att utan kostnad för staden hålla övriga i planen x-markerade områden öppna för allmän gc-trafik. Byggherren skall i första hand bekosta eventuell sanering av marken. Visar det sig att saneringen av byggherrens mark är dyrare än saneringen av marken i planområdet i övrigt, skall staden och byggherren ta upp förhandlingar om omfördelning av kostnader (beroende på att delar av byggherrens mark ursprungligen kommer från stadens fastighet Svea Artilleri 15, även om den formella överlåtelsen går via Vasakronan). Byggherren förbinder sig att inte spärra av portiker inom fastigheten.

SBC (genom den ekonomiska föreningen Gruvmannen 23): SBC avser bygga ca 8 500 m² ljus BTA seniorbostäder i s.k. trygghetsboende (bostadsrätter). Ungefär halva denna bygg rätt har SBC köpt från staden, i enlighet med nämndens markanvisning 2000-08-22. SBC förbinder sig att utan kostnad för staden hålla i planen x-markerade områden öppna för allmän gc-trafik. Staden står för hälften av de kostnader som uppkommer vid en eventuell marksanering. SBC skall upplåta sex st speciallägenheter till Östermalms stadsdelsnämnd för en grupp bostad. SBC förbinder sig att inte spärra av portiker inom fastigheten.

MHS-Eleven: MHS-Eleven avser bygga ca 3 200 m² ljus BTA bostäder avsedda för Försvarsmaktens personal, i första hand lärare och elever på Försvarshögskolan (hyresrätter). MHS-Eleven bygger dels på mark som Fortifikationsverket upplåtit med tomträtt, dels på mark man köpt av FAB Svea Artilleri och Vasakronan. MHS-Eleven ger staden servitut för del av gångstråk mellan Bo Bergmans Gata och Valhallavägen. MHS-Eleven förbinder sig att inte spärra av portiker inom fastigheten.

Immanuelskyrkan: Immanuelskyrkan avser bygga vårdhem, seniorbostäder och studentbostäder (hyresrätter) om sammanlagt ca 9 700 m² ljus BTA. Staden upplåter marken med tomträtt, i enlighet med nämndens markanvisning 2000-08-22. Staden bekostar eventuell sanering av marken och flytt av befintlig VA-huvudledning. Immanuelskyrkan skall upplåta ca 50 lägenheter inom fastigheten som vårdhem.

Genomförande och tidplan

S

Tidplan kontor

Byggstart, garage under kasernparken	tidigast kvartal 1, 2006
Byggstart, Vasakronans kontor	tidigast kvartal 2, 2006
Inflyttning, kontor	tidigast kvartal 2, 2007

Tidplanen förutsätter att genomförandebeslut och beslut om bygglov och fastighetsbildning fattas i huvudsak utan bordläggningar och överklaganden. Då bebyggelsen inom planområdet rivits under våren 2004 beräknas grundläggningsarbetena kunna sätta igång så snart fastighetsbildningen vunnit laga kraft.

Nästa beslut i gatu- och fastighetsnämnden blir i samband med slutredovisningen, tidigast våren 2008.

Konsekvenser av projektet

Miljö

Detaljplanen förbättrar tillgängligheten till park- och naturområden i institutionsbandet samt utvecklar parkstrukturen i stadsdelen. Utvecklingen av parkstrukturen innebär att stadsekologin stärks i ett viktigt område mellan norra och södra Djurgårdens naturområden.

Delar av den tilltänkta bebyggelsen ligger inom Naturvårdsverkets rekommenderade skyddsavstånd på 200 meter mellan bostäder och ridanläggning. Analyser visar dock att hästverksamheten inte bedöms påverka befintliga bostäder i Starrbäcksängen i form av störande lukt. Den öppna utformningen av området runt stallet bidrar till god utvädring.

Detaljplanen antas inte leda till att miljökvalitetsnormen för kvävedioxid överskrids.

Detaljplanen ger förutsättningar för tillkomst av ny bostadsbebyggelse i skärmade lägen med avseende på bullerstörningar från Valhallavägen och Lidingövägen. Ingen ny bostadsbebyggelse föreslås i bullerutsatta lägen.

Dagvattnet kan omhändertas lokalt genom markinfiltration.

Trafik

Det genomgående parkstråket i detaljplanen förbättrar trafiksituationen för gång- och cykeltrafikanter. Den nya bostads- och kontorsbebyggelsen får dessutom tillgång till parkeringsplatser i underjordsgarage vilket avlastar området från störningar orsakade av ytparkeringar.

Tillskottet av trafik från de nya bostäderna är marginellt i förhållande till övrig trafik i området.

Tillgänglighet

I beslutet 2003-09-30 framförde nämnden stark kritik mot detaljplanen ur tillgänglighetssynpunkt. När KF antog detaljplanen undantogs den planbe-

stämmelse som tvingade fram natursten på alla hårdgjorda ytor. I och med detta finns nu goda möjligheter att området kan ges en utformning utan negativa konsekvenser för tillgängligheten. Kontoret vill dock återigen framhålla att en mängd föreskrifter i planens s.k. kvalitetsprogram (gestaltningssprogram) kommer att ha en menlig inverkan på tillgängligheten om de genomförs.

Grönyta (kompensation)

Exploateringen genomförs i stort sett uteslutande på redan hårdgjorda ytor. Ett fåtal träd måste tas ned. Detta kompenseras mer än väl genom att en större grönska med trädallé anläggs i områdets mitt.

Ekonomi

Nämnden beslutade 2003-09-30 att hemställa att KF skulle godkänna genomförandebeslut omfattande investeringsutgifter om 43 mnkr, uppräknat från dagens prisnivå. Då ärendet – pga JM:s avhopp – inte tagits upp i KF saknas ett formellt genomförandebeslut. Sedan det tidigare beslutet har nämndens deletagionsnivå höjts till 50 mnkr, varför genomförandebeslut nu kan fattas direkt av nämnden.

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

Exploateringskalkyl, prisnivå 2004 (mnkr)

Utgifter (-)	
Utredning	-3,8
Projektering	-1,1
Iordningställande av mark (inkl sanering)	-15,1
Anläggning	-10,1
Övrigt (inkl reserv)	-9,9
Summa utgifter	-40
Inkomster	
Markförsäljning	31,8
Avgäldsunderlag	31,3
Gatukostnadsersättning	7,5
Summa inkomster	70,6
Sammanställning	
Resultat	30,6
Resultat per ekvivalent lägenhet ¹	0,08
Markanläggningsutgift per ekvivalent lägenhet	0,042
Exploateringsgrad	1,67

De sammanlagda utgifterna beräknas till ca 40 mnkr, varav ca 3 mnkr är upparbetat. Utgifterna avser främst omhändertagande av förorenade massor, flytt av VA-ledningar samt anläggande av nya gator och gc-vägar.

Större delen (70%) av stadens mark kommer att upplåtas med tomträtt. Inkomsterna beräknas till ca 70,6 mnkr, varav huvuddelen utgörs av markför-

¹ Med ekvivalent lägenhet avses den sammanlagt tillkommande ytan (BTA) för bostäder, kommersiella lokaler etc. dividerat med 100 (en lägenhet motsvarar 100 m² BTA).

S

säljning (31,8 mnkr) och av det markvärde (avgäldsunderlag) som skapas genom planläggningen (31,3 mnkr).

Sammantaget uppvisar projektet en god ekonomi för staden.

Budgetkonsekvenser

Investeringsbudget

Investeringsutgifterna för genomförandet beräknas till ca 43 mnkr och investeringsinkomsterna till ca 7,5 mnkr i löpande prisnivå. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

Mnkr	Ack t.o.m. 2004	2005	2006	2007	2008	Senare	Totalt
Utgifter (-)	-3	-19,1	-13,9	-7			-43
Inkomster (exkl. försäljning)			3,8	3,7			7,5
Nettoutgift (-) /-inkomst							-35,5
Försäljningsinkomst		31,8					31,8

Stadens utgifter/inkomster för exploatering finansieras via gatu- och fastighetsnämndens investeringsbudget. Medel finns upptagna i nämndens budget 2005 och förslag till budget 2006 med inriktning för 2007-2008.

Driftbudget

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom gatu- och fastighetsnämndens ansvarsområde beräknas efter genomförandet uppgå till ca 170 tkr per år. För Östermalms stadsdelsnämnd beräknas drift- och underhållskostnaderna uppgå till ca 200 tkr per år. Kapitalkostnaderna² beräknas uppgå till ca 795 tkr per år och intäkterna för tomträttsavgälder beräknas till ca 1,17 mnkr per år³.

Kostnad/intäkt per år	Tkr
Drift och underhåll (-)	-170
Kapitalkostnad	
-ränta (-)	-497
-avskrivning (-)	-298
Tomträttsavgäld ³	1 174
Drift och underhåll Sdn (-)	-200

Risker och osäkerhetsfaktorer

Kontoret kan i dagsläget inte se några uppenbara risker eller osäkerhetsfaktorer som påverkar genomförandet av projektet.

² Kapitalkostnaderna (ränta på markanläggning) minskar successivt åren framöver i takt med avskrivningen

³ Tomträttsavgälden det första året är 117 tkr. Under den första 10-åriga avgäldsperioden trappas avgälden sedan upp till 1,174 mnkr.

Kontorets synpunkter och förslag

Kontoret vill framhålla att föreliggande förslag till genomförandebeslut i alla väsentliga delar är identiskt med det beslut som nämnden 2003-09-30 hemställde till KF.

Avtalen

De avtal som kontoret nu ber att få i uppdrag att träffa är i alla avgörande delar identiska med de avtal som nämnden genom beslutet 2003-09-30 gav kontoret i uppdrag att träffa. Den enda väsentliga skillnaden är att kontoret nu ber om att få i uppdrag att träffa avtal med de ekonomiska föreningarna Gruvmannen 23, 25 och 27 istället för som tidigare med JM AB och SBC Mark AB. Övriga avtalsparter är desamma som tidigare, dvs Immanuelskyrkans Förvaltning AB, Vasakronan AB, Stiftelsen MHS-Eleven, Fastighets AB Svea Artilleri och statens fortifikationsverk.

Den ekonomiska föreningen Gruvmannen 23 – som står som motpart i de avtal där den tidigare motparten var SBC – kommer i samband med fastighetsbildningen att förvärvas av SBC. Vasakronan har lämnat skriftliga garantier till kontoret att överlåtelsen innebär att SBC förvärvar den mark som överförs från staden på exakt samma villkor som om staden hade överlåtit marken direkt till SBC. Beträffande de ekonomiska föreningarna Gruvmannen 25 och 27 kommer Vasakronan inom kort att överlåta dessa till en ännu icke namngiven byggherre.

Slutligen vill kontoret framhålla att upplägget för stadens del inte innebär någon egentlig skillnad, då stadens byggrätt i slutändan hamnar hos den byggherre som givits markanvisning, dvs SBC.

Genomförandebeslutet

Det genomförandebeslut som nämnden 2003-09-30 beslutade att hemställa till KF, togs, p.g.a. JM:s avhopp, aldrig upp i KF. Något formellt beslut om investeringsutgifterna är därmed aldrig fattat. Eftersom nämndens delegationsnivå har höjts kan nämnden nu godkänna genomförandebeslutet utan att hemställa det till KF.

Förslag till beslut

Kontoret föreslår att nämnden ger kontoret i uppdrag att träffa de överenskommelser om byte och försäljning av mark, fastighetsreglering, upplåtelse med tomträtt, exploatering mm som beskrivs i detta utlåtande.

Kontoret föreslår att nämnden godkänner investeringsutgifter om 43 mnkr och investeringsinkomster om 7,5 mnkr.

SLUT