



Handläggare: Martin Skillbäck  
Region Innerstad  
Markbyrån  
Tel: 508 262 76  
martin.skillback@gfk.stockholm.se

2004-08-17

Dnr 04-511-2362:2

Till  
Gatu- och fastighetsnämnden

**Tilläggsavtal med KB Fatburssjön 5 m fl avseende bostadsanvändning inom Fatburssjön 5 på Södermalm**

**FÖRSLAG TILL BESLUT**

Gatu- och fastighetsnämnden godkänner tilläggsavtal med KB Fatburssjön 5 m fl avseende bostäder inom Fatburssjön 5

Olle Zetterberg

Göran Gahm

Anders Berglund

**SAMMANFATTNING**

I exploateringsavtal mellan staden och KB Fatburssjön 5 m fl angående ombyggnad av KF's f d charkfabrik på Södermalm har bolaget åtagit sig att tillskapa ca 1.900 m<sup>2</sup> bostäder (ca 20 lgh) genom avkontorisering och påbyggnad. Bolaget har tillskrivit staden och hemställt om att bostadsanvändningen utgår. Anledningen är främst att de konstruktiva konsekvenserna för byggnaden blir omfattande och kostsamma. Kontoret konstaterar att plan genomförandet så här långt är mycket tillfredsställande. Bl a är Södermalmsallén nu färdigställd som ett sammanhängande parkstråk mellan Ringvägen och Medborgarplatsen. Kontoret delar bolagets åsikter att ombyggnadsåtgärderna för att åstadkomma ett förhållandevis litet antal lägenheter blir både omfattande och kostsamma. Kontoret föreslår att bostadsanvändningen utgår ur exploateringsavtalet. Det bör tilläggas att hälftenägaren i KB Fatburssjön 5 – Fabege AB – medverkat till att ca 600 lägenheter tillskapas genom omvandling av kommersiella byggrätter vid Telefonplan.

---

\\web01\inetpub\gfk.yourvoice.se\work\2004-09-07\Tjut\13.doc

Bilaga 1: Skrivelse från KB Fatburssjön 5  
2: Tilläggsavtal

## UTLÅTANDE

### Bakgrund

Gatu- och fastighetsnämnden godkände 2000-09-05 exploateringsavtal mellan staden och Atrium Fastigheter AB m fl avseende Fatburssjön 5 på Södermalm. På fastigheten fanns vid detta tillfälle KF's nedlagda charkuterifabrik. Som underlag för avtalet fanns ett detaljplaneförslag i vilket industri användningen ändrades till 'handel, kontor, kultur, skola'. I avtalet enades parterna om att verka för att planförslaget skulle vinna laga kraft. Vidare överenskomms att bolaget skulle tillskapa ca 1.900 m<sup>2</sup> bostäder i en av byggnaderna genom avkontorisering och påbyggnad senast fem år efter det detaljplanen vunnit laga kraft. I avtalet enades parterna även om ett markbyte i vilket staden erhöll äganderätten till ett markområde som erfordras för utbyggnad av Södermalmsallén. Slutligen överenskomms att bolaget svarar för projektering och utbyggnad av all allmän platsmark i anslutning till projektet samt att parterna skall dela på kostnaderna för detta.

### Dagsläget

Fatburssjön 5 ägs numera av KB Fatburssjön 5 vilket ägs till hälften av vardera Atrium Fastigheter AB och Fabege AB. Ombyggnaden av den f d charkuterifabriken är nu inne i sitt slutskede och merparten av lokalerna är uthyrda, bl a till Skatteverket.

Utbyggnaden av den allmänna platsmarken i anslutning till fastigheten är också snart avslutad. Bl a är den sista delen av Södermalmsallén nu i det närmaste färdigställd.

Återstående husbyggnadsarbeten omfattar framförallt ombyggnad ett kontorshus som tidigare nyttjades av Kooperativa Förbundets arkitektkontor. I denna byggnad ska enligt detaljplanen ett våningsplan avkontoriseras. Dessutom ska byggnaden byggas på med två våningar bostäder. Fastighetsägaren har tillskrivit staden med anledning av detta.

### Skrivelse från KB Fatburssjön 5

I skrivelsen (bilaga 1) redogör bolaget för de svårigheter som bostadsproduktionen medför:

- ? Erforderlig påbyggnad kräver kraftfulla förstärkningsarbeten eftersom excentrisk last påförs huset. Särskilda balk- och pelarkonstruktioner måste utföras för att åstadkomma bäring mot befintlig stomme.
- ? Befintliga hissar måste rivas och ersättas med nya till följd av påbyggnaden.
- ? Fläktrummet måste rivas och ersättas med ett nytt.

? Gemensamma trapphus erfordras för kontors- och bostadshyresgäster. Detta medför svårigheter på olika krav på tillgänglighet och utrymningskapacitet.

Bolaget anser att det befintliga kontorshuset har fina kvaliteter som kan tas tillvara i en renovering. Utförda utredningar visar att det är sällsynt olämpligt att bygga på detta hus över huvud taget.

Bolaget påpekar att den ene hälftenägaren i KB Fatburssjön 5 - Fabege AB – under senare år tagit initiativet till att förvandla kommersiella byggrätter till bostäder i stor skala. Bl a vid Telefonplan (kv Tvåflingan) där ca 600 lägenheter planeras på mark som ursprungligen varit avsedd för kommersiellt ändamål.

Avslutningsvis hemställer bolaget om att gatu- och fastighetsnämnden godkänner ändring av exploateringsavtalet så att kravet på bostadsanvändning slopas.

### **Gatu- och fastighetskontorets synpunkter**

Inledningsvis vill kontoret framföra att plangenomförandet så här långt är mycket tillfredsställande. Den f d charkfabriken, som var en ganska nedgången byggnad, har nu omvandlats till en ljus och modern kontorsbyggnad.

Utbyggnaden av Södermalmsallén är snart färdigställd. Den nu pågående byggetappen blockerades tidigare av charkfabrikens körgård och lastintag. Utbyggnaden innebär att intentionerna från Södra stationsplaneringen på 1970-talet med ett sammanhängande parkstråk från Ringvägen till Medborgarplatsen nu förverkligas.

Kontoret delar i allt väsentligt bolagets åsikter beträffande om- och påbyggnaden av del av Kooperativa Förbundets f d arkitektkontor. Framförallt skulle de konstruktiva konsekvenserna för att åstadkomma ca 20 lägenheter bli mycket omfattande och kostsamma. Den omvandling av kommersiella byggrätter till bostäder som Fabege medverkat till vid Telefonplan får betraktas som ett betydligt angelägnare bidrag till bostadsproduktionen i Stockholm. Till följd av nedläggningen av charkfabriken har också en större avkontorisering nyligen kunnat genomföras i grannskapet då kontorslokaler i de s k Kuberna mellan Bofills båge och f d charkfabriken byggts om till ca 50 lägenheter.

Kontoret har upprättat ett tilläggsavtal med KB Fatburssjön 5 m fl i vilket bestämmelsen om bostadsanvändning slopas (bilaga 2).

**SLUT**