

Handläggare: Lars Berglund
Avdelning Innerstad
Tel: 508 269 27
e-mail: Lars.berglund@mk.stockholm.se

2005-06-01

Dnr: 02-512-1083

Till
Marknämnden

**Överenskommelse om exploatering, för bostäder inom fastigheten
Gamen 9 på Södermalm med NCC.
Genomförandebeslut**

FÖRSLAG TILL BESLUT

1. Marknämnden godkänner genomförandet av exploatering inom Gamen 9 omfattande investeringsutgifter om 105 mnkr och ger markkontoret i uppdrag att genomföra projektet enligt vad som anges i kontorets tjänsteutlåtande.
2. Marknämnden ger kontoret i uppdrag att träffa överenskommelse om exploatering mellan marknämnden och NCC avseende Gamen 9 enligt vad som anges i kontorets tjänsteutlåtande.
3. Marknämnden ger kontoret i uppdrag att träffa överenskommelse om försäljning av Västgötagaraget mellan marknämnden och Stockholm Parkering AB enligt vad som anges i kontorets tjänsteutlåtande.
4. Marknämnden ger kontoret i uppdrag att träffa överenskommelse om evakuering och tillägg till tomträttsavtal mellan marknämnden och SISAB avseende Gamen 9 enligt vad som anges i kontorets tjänsteutlåtande.
5. Marknämnden godkänner ovanstående punkter och föreslår att kommunfullmäktige godkänner samma punkter och ger marknämnden, genom markkontoret, i uppdrag att genomföra projektet.

Göran Långsved

Stefan Eriksson

Bilaga 1: Avtal om inskränkning av tomträtt och evakuering av byggnader och anläggningar inom Gamen 9

Bilaga 2: Överenskommelse om exploatering med överlåtelse av mark inom Gamen 9

SAMMANFATTNING

Projektet innebär att 120 bostadsrätter och 60 hyresrätter uppförs på Åsötorget. För att genomföra exploateringen krävs att Åsöhallen evakueras och rivs. Staden skall teckna evakueringsavtal med SISAB som lämnat idrottshallen och byggt en ny hall inne i Åsögymnasium. Ersättning för detta skall utgå till SISAB.

Mark för bostadsrätter har anvisats till NCC Construction Sverige AB. Mark för hyresrätter har anvisats Einar Mattson byggnads AB.

Tillsammans med den omvandling som sker av Skatteskrapan till Studentskrapan kommer denna exploatering innebära ett stort ökat tryck på den redan idag slitna Rosenlundsparken som därför bör rustas upp.

För staden medför genomförandet av projektet investeringsutgifter om ca 105 miljoner kronor, varav ca hälften härrör sig till ersättning till SISAB. Projektet beräknas i exploateringskalkylen gå med 2 mnkr i vinst.

UTLÅTANDE

Bakgrund

Inom kvarteret Gamen 9 på Södermalm har staden anvisat mark till NCC för att uppföra ca 120 lägenheter för bostadsrätt och till Einar Mattsson för att uppföra ca 60 lägenheter för hyresrätt. Samtidigt pågår omvandling av Skatteskrapan (Gamen 8) till ca 600 studentbostäder vilket genomförs av Svenska Bostäder.

Detaljplaner för NCC och Skatteskrapan har antagits av stadsbyggnadsnämnden och har vunnit laga kraft. Detaljplan för Einar Mattsson är beställd och har påbörjats av stadsbyggnadskontoret.

Staden äger Gamen 9 men upplåter den med tomträtt till SISAB som använder den för skoländamål. Evakueringsavtal skall tecknas med SISAB för att möjliggöra exploateringen.

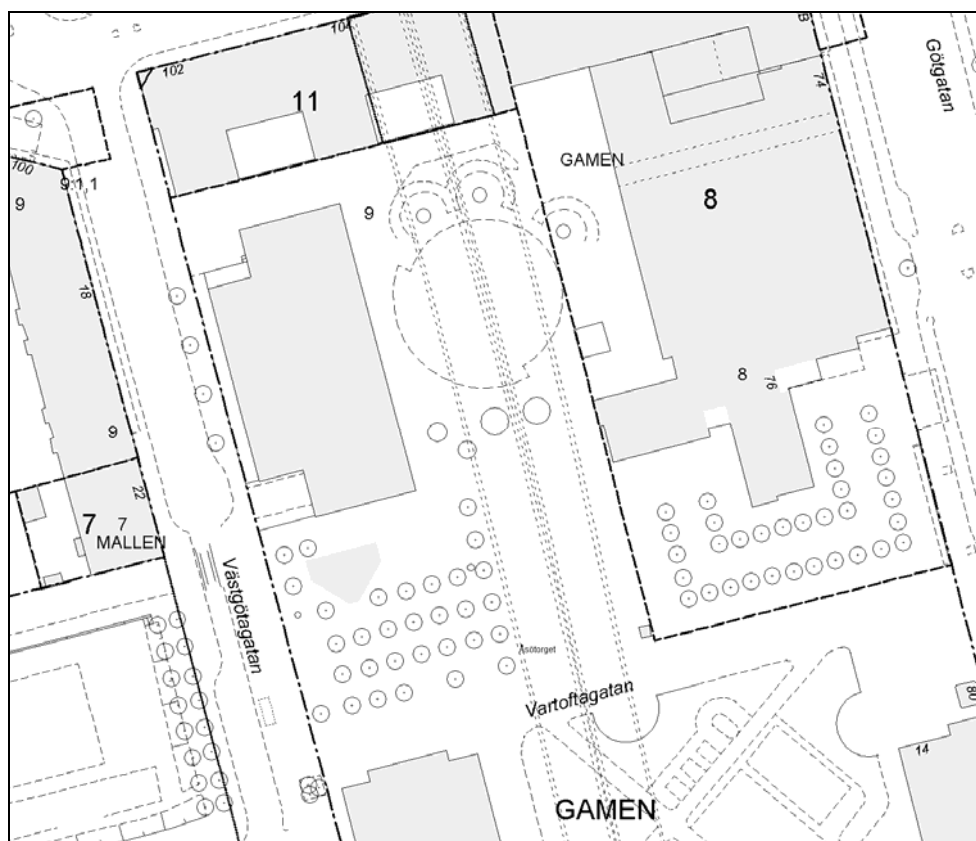
Under Åsöhallen ligger nedfarten till Västgötagaraget som ägs av staden men hyrs ut till Stockholm parkering AB. Förhandlingar pågår om att sälja garaget till hyresgästen.

I området idag pågår markkontorets egna arbeten i form förstärkningsarbeten av Åsötorg som inte klarar av de trafiklaster staden har som standard.

Tidigare beslut

GFN anvisade NCC mark 2000-10-17 och Einar Mattsson 2004-10-12. 2002-06-11 godkände GFN kontorets förslag till planremiss för kvarteret

Gamen. Förslaget innehöll då förutom bostäder även ett hotell i Skatteskrapan som sedan utgick. Vidare fattade GFN 2002-10-22 beslut om delgenomförandebeslut beträffande evakuering av Åsöhallen. GFN beslutade 2004-03-02 att Åsöhallen ej ska rivas innan en fullgod ersättning finns i närområdet och gav således kontoret i uppdrag att hitta en sådan lösning i form av en tillfällig idrottshall. 2005-03-08 fattade GFN delgenomförandebeslut för förberedande arbeten på Åsötorg.



Kv Gamen - befintlig situation.

Beskrivning av projektet

Åsöhallen rivs för att ge plats åt NCCs exploatering som innebär att ett bostadshus om ca 120 lägenheter uppförs. Lägenheterna skall upplåtas med bostadsrätt. Staden handlar upp och genomför rivning till en med NCC överenskommen nivå. Under tiden detta sker och under den tid NCC utför grundläggning måste Västgötagaraget stängas av varför kontoret skall ersätta Stockholm Parkering AB för uteblivna inkomster. På grund av det anslutande Västgötagaraget skall staden ersätta NCC för fördyrad grundläggning.

Markområdet styckas av från Gamen 9 och bildar en ny fastighet som staden avser överlåta till NCC. Detta för att i stadens budget balansera de stora investeringsutgifter exploateringen medför staden.

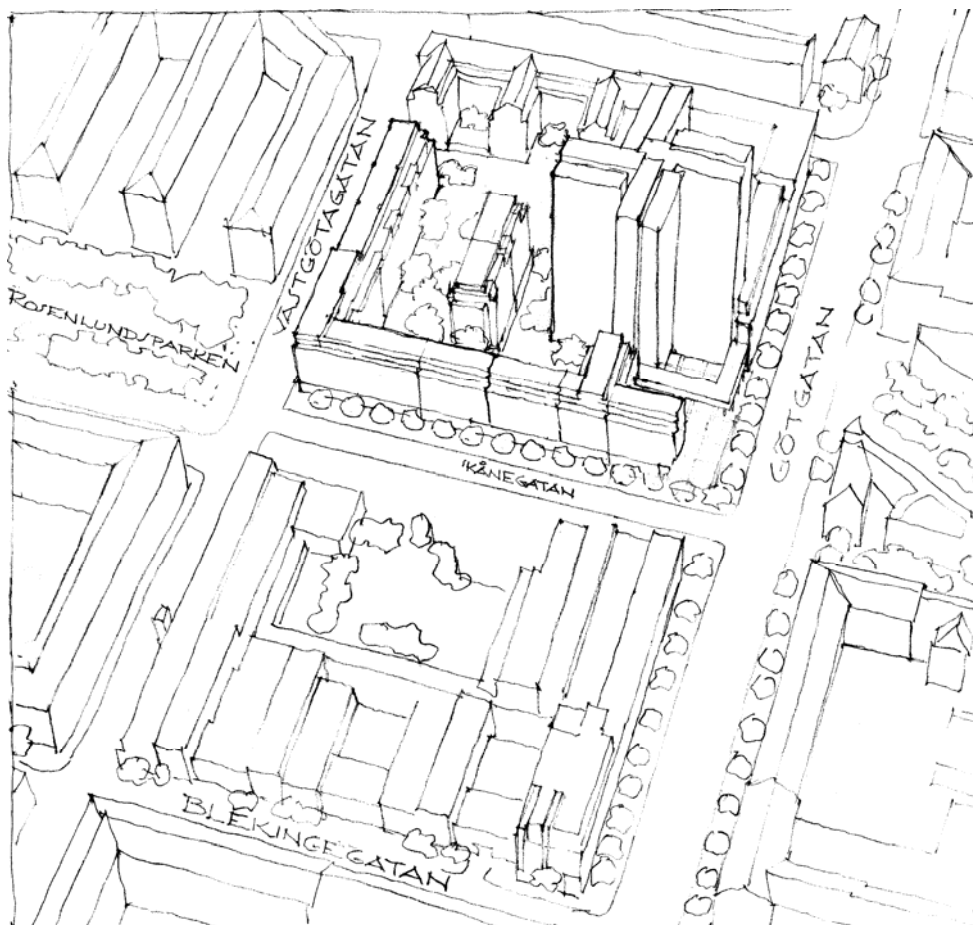
Mellan NCC och Skatteskrapan, på söderledstunneln, finns en markyta om ca 2000 m² som lämpar sig för ytterligare bostadsbebyggelse. Tidigare var denna mark planerad att inrymma delar av en hotellbyggnad som planerades runt Skatteskrapan. I och med ändrade förutsättningar har området hamnat

utanför detaljplaneringen och utanför de nu pågående bostadsprojekten. Området planeras nu bebyggas med ca 60 lgh och kontoret har tecknat markanvisningsavtal med Einar Mattsson. Bebyggelsen utgörs av ett gårdshus och ett gatuhus som sluter kvarteret. För att angöra gårdshuset anläggs en portik i gatuhuset med infart från Åsötorget blivande Vartoftagatan.

I dag är en stor del av exploateringsområdet en del av Åsötorget och används som X-område, dvs. för allmänt ändamål.

Området förvaltas av tomrättshavaren, SISAB. För att frigöra mark för exploateringen måste staden teckna evakueringsavtal med SISAB. I och med avträdandet av markområdet och byggnaderna får de nedsättning av tomträttsavgälden och ersättning för de kostnader de lagt ned i samband med denna evakuering enligt bilaga 1. Ersättningen uppgår till 36 mnkr för ny gymnastikhall, 8,5 mnkr för Åsöhallens bokförda restvärde och 1,5 mnkr för upprustning av skolgård.

Åsöhallen nyttjas idag enbart av Idrottsförvaltningen då SISAB redan flyttat sin skolverksamhet. Idrottsförvaltningens verksamheter skall flytta till den nya Skanstullshallen vid Frans Schartaus gymnasium. Denna beräknas stå färdig hösten 2007 och i avvaktan på denna avser kontoret uppföra en tillfällig idrottshall på Eriksdals bollplan. Bygglov för detta är sökt men överklagat. Ärendet beräknas vara avgjort i höst och är en förutsättning för att kunna påbörja exploateringen.



Vy över kv Gamen. Entrén till Skatteskrapan stämmer ej överens med denna skiss.

Anläggningar

Stadens åtagande i exploateringen består i flertalet anläggningsarbeten:

- Förstärkning av gårdsbjälklaget på delar av Åsötorget som inte håller för de trafiklaster stadens standard kräver. Översta marklagret schaktas bort och bjälklaget bilas upp, förstärks och läggs igen.
- Ny lokalgata av det som blir kvar av Åsötorg.
- Anpassning av anslutande gator till den nya lokalgatan.
- Flytt av befintliga ledningar för att möjliggöra exploateringen samt nedläggande av nya ledningar i den nya lokalgatan.
- Flytt av spårviddshinder i Västgötagatan för att möjliggöra byggtrafik.
- Flytt av ventilationsschakt tillhörande Åsögaraget. Schaktet ligger i anslutning till den nya lokalgatan.
- Upprustning av Rosenlundsparken med anledning av det ökade trycket i och med den kraftiga exploateringen i området

Västgötagaraget

Staden äger idag Västgötagaraget som är beläget inom Gamen 9 och hyr ut anläggningen till Stockholm Parkering AB. I samband med att nytt garage anläggs i och med exploateringen har Stockholm Parkering AB visat intresse för att köpa en våning i det nya garaget av exploatören för att sedan slå samman det med det befintliga Västgötagaraget. I garaget finns ett arkiv som Stockholm Parkering AB nyttjar. Detta arkiv försvinner i och med den nya exploateringen och staden skall ersätta Stockholm Parkering för nytt arkiv.

Anläggningen måste stängas av under delar av exploateringen och för att finansiera den ersättning om ca 3 mnkr som detta medför och för att få bättre ekonomi i projektet föreslår kontoret att staden säljer Västgötagaraget till Stockholm Parkering AB. Parterna har kommit överens om en köpeskilling om 12 mnkr. Köpeskillingen erläggs på tillträdesdagen som är bestämd till 2007-07-01. Köpekontrakt skall upprättas på dessa grunder.

Överenskommelse om exploatering

Nedan följer en kort beskrivning av innehållet i den överenskommelse som kontoret tagit fram tillsammans med NCC. Se Bilaga 2.

Marken styckas av från SISAB:s tomträtt Gamen 9. En ny fastighet bildas, vilken kommer att överlåtas för en överkommen köpeskilling om 79 200 000 kr till byggherren. Stockholm Parkering AB får servitut för infart till Västgötagaraget.

NCC skall uppföra 120 bostadsrättslägenheter. Utöver detta skall NCC uppföra nytt garage under sin kommande bostadsbebyggelse. Detta garage uppförs i två våningar och NCC avser överlåta en våning till Stockholm Parkering AB. Einar Mattsson har sedan möjlighet att hyra in sig för parkering i det nya garaget. Att grundlägga ett nytt bostadshus mot det befintliga garaget medför en fördyring som staden skall ersätta NCC för. Ersättningen uppgår till 15 mnkr.

Utöver detta innehåller avtalet sedvanliga skrivningar om ekologiskt byggande, dagvattenhantering, tillgänglighet etc.

Genomförande och tidplan

Svenska Bostäder har redan påbörjat sitt arbete med omvandling av Skatteskrapan.

En förutsättning för genomförande är att Åsöhallen rivs. I avvaktan på den kommande idrottshallen i Skanstull har staden sökt tillfälligt bygglov för en tillfällig idrottshall i anslutning till Eriksdals bollplan. Bygglovet är överklagat och förväntas avgöras i höst. Rivningsstart för Åsöhallen beräknas till okt/nov 2005. Byggstart för NCC beräknas kunna ske i jan 06.

Einar Mattson kan tillträda marken först då NCC har gjort sin grundläggning och satt stommen för huset. De komplexa grundläggningsförhållandena med söderledstunneln som löper under Åsötorg gör att Einar Mattssons grundläggning utförs av NCC på ena sidan av tunneln i samband med NCCs egen grundläggning. Detta för att slippa gräva upp och störa trafiken i tunneln ytterligare i ett senare skede.

Då detaljplan för Einar Mattsson ännu inte är framtagen och det är av stor vikt att grundläggningen projekteras redan i detta skede skall staden stå Einar Mattssons risk för förgävesprojektering. Exploateringsavtal är ej tecknat med Einar Mattson och kontoret avser göra det när planarbetet kommit igång vilket kommer innebära att ett reviderat genomförandebeslut måste tas i projektet. De ekonomiska konsekvenserna för denna del är dock idag redan kända och redovisas nedan.

Störningar under byggtiden

Exploateringen medför att Västgötagaraget måste stängas under den tid rivningen och grundläggningen pågår. Staden skall ersätta Stockholm parkering AB för uteblivna intäkter i och med detta.

Tidplan

Hösten 2005: Byggstart (rivning hallen)
januari 2006: Byggstart NCC
juli 2007: Byggstart Einar Mattson
juli 2008: Inflyttning NCC
augusti 2008: Inflyttning Svenska Bostäder
juli 2009: Inflyttning Einar Mattsson

Konsekvenser av projektet

Miljö

Åsötorget och dess karaktär förändras helt och kvar av de allmänna ytorna blir en ny lokalgata – Vartoftagatan. De träd som står på torget försvinner. Utefter den nya lokalgatan kommer dock nya träd planteras och nya parkbänkar samt ny belysning kommer sättas upp.

I ett markhushållningsperspektiv är det positivt att hårdgjorda och dåligt utnyttjade ytor i centrala Stockholm omvandlas till nya bostäder och lokaler med god tillgång till kollektivtrafik.

Stadsmiljö, offentliga rummet

Stadsmiljön påverkas positivt av att kvarteret sluts. Inflyttningen i området kommer öka trycket på omkringliggande rekreationsområden avsevärt. I huvudsak är det Rosenlundsparken som påverkas mest och behöver därför rustas upp för att klara den ökade belastningen.

Trafik

Parkeringssituationen i området försämras något under tiden exploateringen pågår då Västgötagaraget måste stängas. I och med färdigställandet av det nya garaget i anslutning till Västgötagaraget kommer nya parkeringsplatser skapas i området.

Ekonomi

Kontoret redovisar de ekonomiska förutsättningarna för projektet, dels med en exploateringskalkyl, dels med de budgetmässiga konsekvenserna. De ekonomiska förutsättningarna är redovisade utifrån hela projektets genomförande. Stadens investeringar skall kopplas till både NCCs och Einar Mattssons exploatering.

Exploateringskalkyl, prisnivå 2005 (tkr)

Utgifter (-)	
Tidigare upparbetat (delg.bes. 021022, 050308)	-7 000
Utredning, projektering, mm.	-1 000
Iordningställande av mark	-8 000
Anläggning	-8 000
Grundläggningsbidrag	
Ersättning till SISAB	
Ersättning till Stockholm Parkering	-54 000
Ersättning till NCC	-14 000
Upprustning av Rosenlundsparken	-10 000
Summa utgifter	-105 000
Inkomster	
Markförsäljning	
Avgäldsunderlag	
Försäljning av garage till Stockholm Parkering	107 000
Summa inkomster	107 000
Sammanställning	
Resultat	2

De sammanlagda utgifterna beräknas till ca 105 mnkr, varav 7 mnkr är upparbetat. Utgifterna avser främst ersättning till SISAB för ny gymnastikhall inne i Åsögymnasiet, ersättning till NCC för anpassning av grundläggning till befintligt garage och upprustning av Rosenlundsparken.

Mark kommer att säljas till NCC för ca 120 lgh som upplåts med bostadsrätt. För Einar Mattsson upplåts marken med tomträtt för ca 60 lgh. Inkomsterna beräknas till ca 107 mnkr, varav huvuddelen utgörs av det markvärde (försäljning/avgäldsunderlag) som skapas genom planläggningen.

Budgetkonsekvenser

Investeringsbudget

Investeringsutgifterna för genomförandet beräknas till ca 105 mnkr och investeringsinkomsterna till ca 107 mnkr i löpande prisnivå. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

Mnkr	2005	2006	2007	Senare	Totalt
Utgifter (-)	-58	-16	-7	-17	-98
Försäljningsinkomst		79,2	12	0	91,2

Stadens utgifter/inkomster för exploatering finansieras via gatu- och fastighetsnämndens investeringsbudget och medel finns upptagna i nämndens budget 2005 och förslag till budget 2006 med inriktning för 2007-2008. I budgeten för 2005 avviker totala investeringen med +26 mnkr. Detta beror i huvudsak på de tidigare okända förstärkningsarbetena, flytt av Stockholm Parkerings arkiv samt en okänd post i Åsöhallens bokförda restvärde. Avvikelsen får tas i särskilt beaktande i kommande budgetarbete.

Projektet bedöms enligt en av kontoret genomförd nuvärdeskalkyl att generera ett positivt nuvärde¹ om ca 2,2 mnkr. Detta beror på en stor utgift i början av perioden vilken dock kompenseras av försäljningsinkomsterna under år 2006 och 2007. Exploateringsutgiften per ekvivalent lägenhet uppgår därmed till ca 300 tkr och då inkluderas även parkeringsytorna i beräkning av ekvivalenta lägenheter. Fördelningen av utgifter över tiden bedöms enligt plan till följande med en indexuppräkning i löpande prisnivå om 2% avseende utgifterna och försäljningsinkomsten.

Driftbudget

Inga ytterligare drift- och underhållskostnaderna inom mark- och trafiknämndens ansvarsområde bedöms uppkomma i och med exploateringen. För Maria – Gamla Stans stadsdelsnämnd beräknas drift-

¹ Nuvärdeskalkylen redovisas enligt nya direktiv från Slk som en nuvärdeskalkyl där även projektets driftskonsekvenser beaktas. Nuvärde avser projektets samlade prognostiserade inkomster- utgifter i löpande pris vilka nuvärdesberäknas till 2005 års värde.

och underhållskostnaderna bli oförändrade. Kapitalkostnaderna² beräknas uppgå till ca 1 mnkr per år och intäkterna för tomträttsavgälder beräknas till ca 660 tkr per år. Dock avgår det avgäldsintäkter med 122 tkr per år fram till 2011 i och med att den befintliga tomrätten på Gamen 9 minskar då Åsöhallen rivs.

Kostnad/intäkt per år	tkr
Drift och underhåll (-)	0
Kapitalkostnad	
-ränta (-)	597
-avskrivning (-)	358
Tomträttsavgäld	660
Drift och underhåll Sdn (-)	0

Risker och osäkerhetsfaktorer

Tidpunkten för byggstart är beroende av utgången i det pågående rättsliga ärendet beträffande bygglov för den tillfälliga hallen. Avstyrks bygglovet måste exploateringen vänta till det finns en godtagbar ersättning till Åsöhallen. Kontoret har idag, förutom det föreslagna, inget alternativ till plats för en tillfällig hall på Södermalm. Den permanenta lösningen är en ny hall vid Frans Schartaus gymnasium invid kanalplan på Södermalm. Planarbetet för denna hall pågår och detaljplan förväntas antas av SBN nu under hösten. Laga kraft beräknas med eventuella överklaganden till tidigast våren 06. Produktionstiden är ca ett och ett halvt år vilket innebär en färdig hall i årsskiftet 06/07.

Den komplexa underbyggnaden av hela Åsötorg gör att det finns en risk för komplikationer i samband med exploateringen. Konstruktionerna är gamla och slitna och i behov av underhåll. Det kan komma att bli aktuellt med åtgärder på söderledstunnelns tak i samband med att denna friläggs när schaktning och grundläggning påbörjas. Kontoret ser emellertid inte någon risk för några större ekonomiska konsekvenser eller risk för projektets färdigställande.

I de ekonomiska förutsättningarna finns idag inga kända risker förutom det antagande kontoret gjort i fråga om avgäldsnivå för Einar Mattsson. Utgångspunkten har varit att ärendet om differentierade avgälder kommer att slutligen gälla och de avgäldsnivåer som kommunfullmäktige beslutat om för hyresrätt har legat till grund för exploateringskalkylens beräkningar. Kvar att utreda i detalj är grundläggningsbidrag för Einar Mattsson. Den slutgiltiga ersättningen för detta regleras i kommande exploateringsavtal. Ovan används det belopp som är känt idag. Avvikelsen förväntas ej bli större än ca en miljon.

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

Kontorets synpunkter och förslag

Genomförande av projektet innebär att 120 bostadsrätter kan byggas på en i huvudsak redan hårdgjord yta i ett mycket centralt läge i Stockholm. I ett senare skede kan även ytterligare 60 hyresrätter byggas. Exploateringen kan genomföras utan att stadsdelsnämndens budget belastas. Med tanke på de komplexa förutsättningarna och det centrala läget får en exploateringsutgift på 300 tkr per lägenhet ses som en normal kostnad. Kontoret anser att projektet och dess konsekvenser har en positiv inverkan på området.

Projektets ekonomi är uppbyggt kring att byggrätten säljs till NCC. Försäljningen är upptagen i kontorets budget vilken måste omarbetas om försäljning inte sker. Försäljningen har tidigare redovisats i GFN i samband med markanvisningsskedet och i de delgenomförandebeslut som tagits. Försäljning av Västgötagaraget är nödvändig för att tillskapa ytterligare parkeringsplatser i området och för att få bättre ekonomi i projektet. Projektet beräknas gå med knapp vinst.

Kontoret föreslår att nämnden godkänner bilagda förslag till överenskommelser om exploatering med NCC.

Kontoret föreslår att nämnden godkänner bilagda förslag till överenskommelser om evakuering med SISAB.

Kontoret föreslår att nämnden ger kontoret i uppdrag att träffa överenskommelse om försäljning av Västgötagaraget enligt kontorets utlåtande.

Kontoret föreslår att nämnden godkänner investeringsutgifter om 105 mnkr (genomförandebeslut).

SLUT