

Handläggare
Maria Jäger
08-508 266 78**Till**
Exploateringsnämnden
2019-02-20

Föravtal till exploateringsavtal inom detaljplan Fatburen 1 mm Söderhallarna

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden godkänner förslag till föravtal till exploateringsavtal med Atrium Ljungberg avseende fastigheten Fatburen 1.

Johan Castwall
FörvaltningschefSara Lundén
AvdelningschefKajsa Ek
Enhetschef

Sammanfattning

Atrium Ljungberg, nedan kallat bolaget, äger fastigheten Fatburen 1 på Södermalm. Söderledstunneln är belägen under en del av fastigheten.

Bolaget önskar utveckla fastigheten och Stadsbyggnadsnämnden godkände 2019-03-07 ett förslag till start-PM. Syftet är att förbättra byggnadens användning och mindre ut- och påbyggnader kommer prövas under planprocessen.

Delar av befintlig bebyggelse, en trappa och en utbyggnad med skärmtak ligger med servitut inom fastigheten Södermalm 9:1, vilken ägs av staden. Enligt servituten får inga åtgärder som kan

påverka Söderledstunnelns konstruktioner vidtas utan stadens medgivande.

Föravtalet syftar till att reglera de kostnader som uppkommer under projektets gång och kommer att följas upp av ett exploateringsavtal innan antagande av detaljplan.

Bakgrund till föravtal till exploateringsavtal

Syftet med föravtalet är att med utgångspunkt från start-PM ange principer för åtaganden främst vad gäller kostnader för utredningar och framtagande av handlingar samt utförande avseende anläggningar, såsom parker, gator etc. på allmän platsmark.

Tidigare beslut

Aktuellt tjänsteutlåtande är den första redovisningen i detta ärende.

Kommande beslut

Om någon utbyggnad ska ske utanför fastigheten Fatburen 1 så behövs ett beslut om markanvisning.

Föravtalets innehåll

Atrium Ljungberg äger fastigheten Fatburen 1 belägen på Södermalm. Söderledstunneln leder delvis under fastigheten. Bolaget har inkommit med en planansökan för utveckling av fastigheten genom att befintlig byggrätt för kontor och handel utökas med centrumändamål, samt möjliggör hotell- och co-living inom fastigheten. Väl utförda mindre tillägg som ut- och påbyggnader för att förbättra byggnadens användning och utveckla mötet mellan byggnaderna och omgivande offentliga rum provas under planprocessen. Stadsbyggnadsnämnden godkände 2019-03-07 förslag till start-PM.

En del av byggnaden och en trappa ligger med servitutsrätt inom fastigheten Södermalm 9:1, vilken ägs av Staden. Enligt servituten får inga åtgärder som kan påverka Söderledstunnelns konstruktioner vidtas utan stadens medgivande.

Atrium Ljungberg ska verka för att ny detaljplan för området, nedan markerat med rött, tas fram.

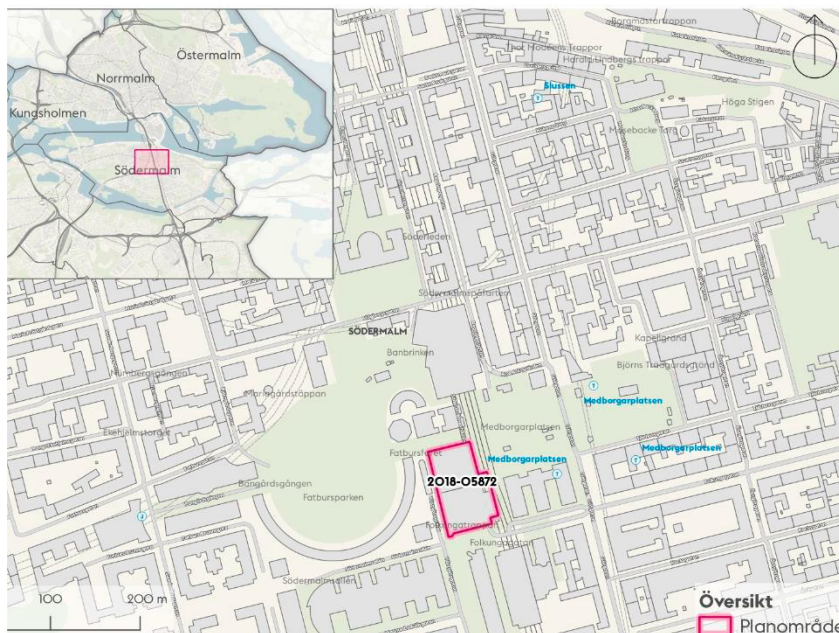


Bild: Planområde, källa start-PM

Bolaget står för de faktiska utrednings- och projekteringskostnaderna som behövs för detaljplanearbetet och för att exploateringsavtal ska kunna träffas med Staden. Ett gestaltningsprogram ska, i samråd med Staden, tas fram och bekostas av Bolaget. Programmet ska genomföras enligt Stadens principer för utformning av allmän platsmark.

Atrium Ljungberg ska, enligt löpande räkning, ersätta staden för den tid, för t.ex. projektledning, samordning m.m., som staden lägger ner med anledning av detaljplanen och utredningar gällande allmän plats.

Förslag till föravtal bifogas, se Bilaga 1. För genomförandet av den nya detaljplanen ska exploateringsavtal tecknas mellan Staden och Atrium Ljungberg innan detaljplanen antas.

Planbeställning

Exploateringen kräver ny detaljplan. Närmare innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

Ekonomiska konsekvenser för staden

Stadens utgifter i projektet bedöms understiga 10 mnkr varför inriktningsbeslut och genomförandebeslut bedöms kunna tas på delegation inom kontoret.

Inga större utgifter för kommunala anläggningar väntas uppstå eftersom all infrastruktur finns i området. De framtida driftkostnaderna för staden påverkas marginellt.

Bolaget ska stå för plankostnader och övriga kostnader som hör till byggnationen av husen.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Exploateringskontoret har bedömt projektet utifrån stadens vision, mål i stadens budget, översiktsplanen och övriga styrdokument.

Bebyggelse

Exploateringskontoret har bedömt projektet utifrån mål i stadens budget, översiktsplanen och övriga styrdokument.

- *En växande stad (öp)* - En hög takt i stadsbyggandet ska säkerställa bostäder och samhällsfunktioner för alla. En god tillgänglighet ska ge människor och företag goda förutsättningar att utvecklas.
- *En sammanhängande stad (öp)* - Interaktionen mellan Söderhallarna och de kringliggande offentliga platserna föreslås förbättras och bidra till att skapa ökad trygghet runt Medborgarplatsen.

Genomförandefrågor

Tidplan och kommande beslut

Projektet har en preliminär och en översiktlig tidplan. Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att pågå till preliminärt kvartal 1 2022. Mot bakgrund av detta planerar Bolaget sin byggstart till år 2023 och inflyttning bedöms till år 2025-2026.

Nästa beslutstillfälle infaller när exploateringsavtal redovisas för nämnden, preliminärt kvartal 4 2020.

Risker och osäkerheter

Nedan följer några exempel på moment som kan innebära någon form av risk:

- Västra sidan av Fatburen 1 är lågt belägen och utsatt vid kraftiga regn.
- Utvecklingen av Söderhallarna får inte negativt påverka tunneln, tunnelrörens konstruktion och bärighet eller de tekniska anläggningar som hör till.
- Problem med stombuller från Söderledstunneln måste utredas under planprocessen.

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret anser att projektet har goda förutsättningar att förbättra Söderhallarnas användning, utveckla mötet mellan byggnaderna och omgivande allmän plats samtidigt som det kan öka både trivseln och säkerheten i området.

Söderledstunnelns funktion och konstruktion ska säkerställas och får inte påverkas negativt av kommande byggnation.

Slut

Bilagor

1. Föravtal