



Jörgen Nygård  
Innerstad  
Telefon: 08-508 269 48  
jorgen.nygard@expl.stockholm.se

Till  
Exploateringsnämnden 2007-04-19

**Samarbetsavtal med banverket beträffande  
överdäckning av järnvägen nordost om Södra  
Station (Justerat inriktningsbeslut).**

**Markanvisning för bostadsändamål inom del  
av fastigheten Södermalm 1:1.**

**Förslag till beslut**

1. Nämnden godkänner samarbetsavtal med banverket beträffande projektering av överdäckning av järnvägen nordost om Södra Station (justerat inriktningsbeslut)
2. Nämnden ger kontoret i uppdrag att genomföra anbudsförfarande för mark avseende del av fastigheten Södermalm 1:1
3. Nämnden ger kontoret i uppdrag att beställa detaljplan hos stadsbyggnadskontoret avseende del av Södermalm 1:1
4. Ärendet justeras omgående

Krister Schultz

Stefan Eriksson

## Sammanfattning

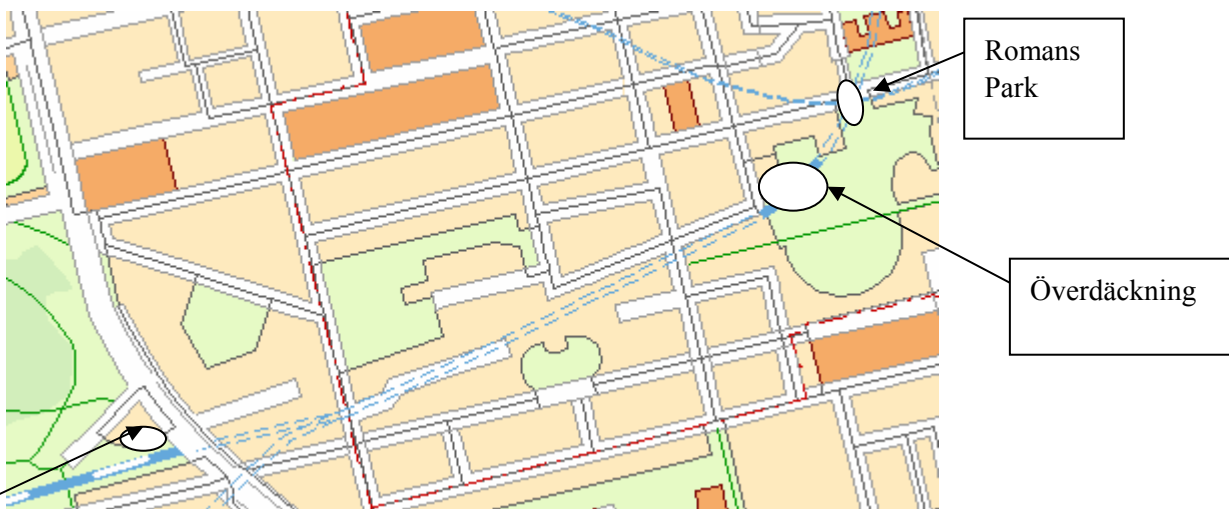
I samband med programförslaget för Citybanan framhöll GFN att området söder om Södra Station, Mariagårdstäppan, att "...möjligheten att bygga igen det öppna spårskaktet söder om kv Dykärret Större (bör) studeras". Banverket utredde ett antal alternativ, men något beslut om överdäckning fattades aldrig, i huvudsak på grund av svårigheter med finansieringen.

Markkontoret kom med förslag att kostnaderna för en överdäckning skulle delas mellan staden och Banverket. Stadens kostnader skulle finansieras genom bostadsexploatering av dels Romans Park dels del av Södra Latins skolgård.

Efter redovisningen i marknämnden har det dels framkommit att en byggnation av Södra Latins skolgård för närvarande inte är möjlig, dels har kostnaderna för överdäckningen ökat efter mer ingående kalkylering. Investeringskostnaderna om ca 110 mnkr kan därför inte finansieras med de markvärden som uppstår.

Kontoret föreslår att två områden exploateras för bostadsändamål för att lösa finansieringen, dels Romans Park dels som bedöms kunna bebyggas med ca 65 lgh dels del av Södermalm 1:1 som bedöms kunna bebyggas med ca 45 lgh. För att fastställa överdäckningskostnaderna krävs projektering av anläggningen. Enligt kontorets förslag till samarbetsavtalet med banverket åtar sig banverket att utföra detta på stadens bekostnad.

Exploateringskontoret anser att de fördelar som uppstår genom överdäckningen av järnvägen vid Mariagårdstäppan är avsevärda. Både buller och partiklaremissioner från järnvägen försvinner. Vidare byggs Fatbursparken ihop med Mariagårdstäppan samtidigt som området tillförs ny grönyta.



Del av Södermalm  
1:1

## Und

ing och förberedelsearbeten för citybanan pågår.

I GFK remissvar på programförslaget till detaljplan för Citybanan framhöll beträffande delen söder om Södra Station, Mariagårdstäppan, att "...möjligheten att bygga igen det öppna spårskaktet söder om kv Dykärret Större (bör) studeras. De boende runt spårskaktet är mycket störda av buller från järnvägen redan i dag...". Gatu- och fastighetsnämnden beslöt i enlighet med kontorets förslag. Banverket utredde ett antal alternativ, men något beslut om överdäckning fattades aldrig, i huvudsak på grund av svårigheter med finansieringen. Markkontoret presenterade ett förslag till Marknämnden 2006-06-15 vilket innebar att staden delar kostnaderna med Banverket. Stadens kostnader finansierades till stor del genom att grönområde inom fastigheterna den sk Johan Helmich Romans Park jämte mindre delar av Södra Latins skolgård exploateras med ca 80 lgh. Överdäckningen vid Mariagårdstäppan blir i gengäld en väl tillgänglig utvidgning av Fatbursparken förutom att avsevärda miljövinster görs.

Efter marknämndens godkännande har det dels framkommit att en exploatering av Södra Latins skolgård för närvarande inte är möjlig vilket reducerar antalet lägenheter från 80 till ca 65 stycken, dels har kostnaderna för överdäckningen ökat från 80 till 110 mnkr.

Kontoret har, i förhoppning att reducera överdäckningskostnaderna, undersökt möjligheten att endast däcka över delar av spårområdet men inte funnit någon acceptabel lösning.



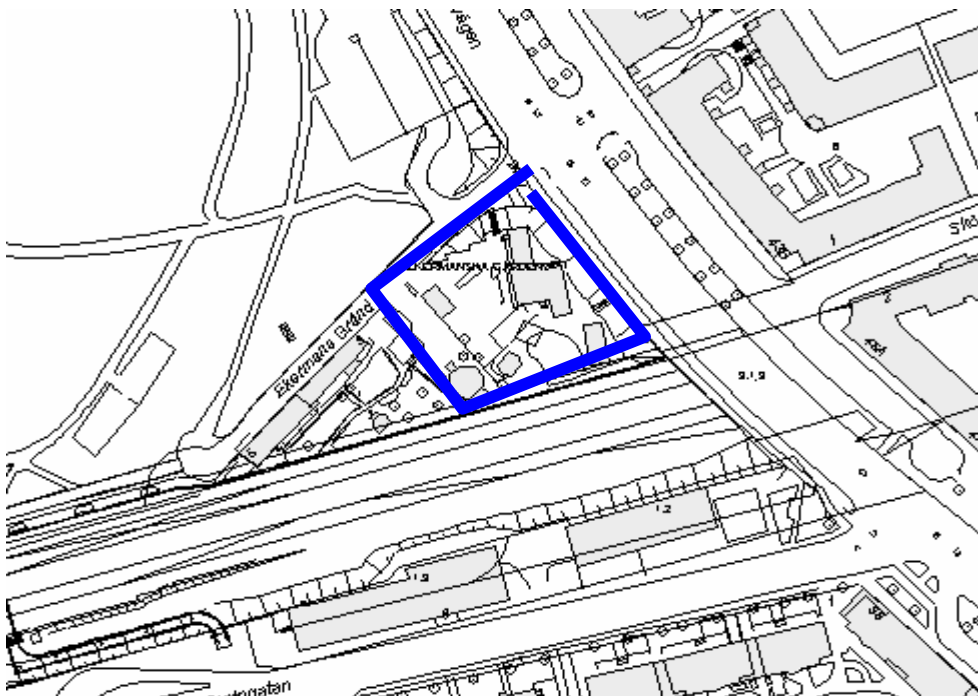
## Markanvisning

För att finansiera överbyggnaden föreslår kontoret att även del av Södermalm 1:1 används. Området, som är ca 2000 kvm, är beläget längs järnvägen vid Tantolunden används, se nedan. Kontoret, SBK och Banverket har tillsammans undersökt denna yta och kommit fram till att denna kan vara lämplig för bostadsbyggnation.

För den del som avses markanvisas gäller detaljplan Dp 88119 enligt vilken fastigheten är avsedd för föreningsverksamhet mm. Området, som är bebyggt med ett antal mindre byggnader, arrenderas av Tanto Föreningscenter. Arrendet är säkerhetsöverlåtet till Handelsbanken för ett banklån. Både banken och arrendatorn är informerade om pågående planer. Enligt avtalet har arrendatorn ingen rätt till ersättning i samband med avtalets upphörande.

Inget konkret förslag till byggnation föreligger idag. Området kommer dock sannolikt bebyggas med en vinkelbyggnad för att avgränsa ljud från såväl Ringvägen som järnvägen. På järnvägen transporteras explosivt gods, av denna anledning kommer väggen mot spåren att utformas med så kallad tung fasad. Vidare har kontoret gjort bedömningen att kraven beträffande elektromagnetiska fälten kan tillgodoses. Bedömningen grundas på att kontoret tagit del av undersökningar som genomförts i samband med citybanan. Totalt bedöms området kunna bebyggas med ca 45 lägenheter. Eventuellt kan möjlighet finnas att inrymma del av arrendatorns verksamhet i det nya bostadshuset.

Kontakt har tagits med stadsdelsförvaltningen vilka inte haft några synpunkter i detta tidiga skede. Kontoret föreslår att markanvisning av området sker enligt anbudsförfarande.



Bilden illustrerar bebyggelseområdet inom del av fastigheten Södermalm1 :1

### **Samarbetsavtal med Banverket**

För att erhålla tekniskt och ekonomiskt underlag av överdäckningen måste en projektering starta omgående. Denna utredning bekostas av Staden och uppgår till 3 mnkr.

Under förutsättning att parterna önskar fortsätta projektet efter det att överdäckningskostnaderna fastställs måste parterna träffa beslut om ett genomförande av överdäckningen. Detta avtal kommer att villkoras av att kommunfullmäktige dels godkänner genomförandebeslut om överdäckningen dels antar detaljplanerna.

Parternas utgångspunkter för hur ett genomförandeavtal skall tecknas är följande;

- ◆ Staden betalar ett fast belopp för överdäckningen
- ◆ Staden ansvarar för och bekostar detaljplan och erforderliga tillstånd för den aktuella anläggningen.



- ◆ Parterna skall verka för att detaljplanerna som krävs för projektets genomförande antags.
- ◆ Banverket genomför överdäckningen i samband med att citybanan byggs.
- ◆ Staden genomför parkarbeten när konstruktionen är klar.
- ◆ Banverket ansvarar för drift och underhåll av överdäckningen med tillhörande installationer.

### **Genomförande och tidplan**

Projekt Citybanan avses bedriva så att arbetena vid Mariagårdstäppan kan vara färdigställda under 2011. Detta innebär att den utökade parken med anknypningen till Fatbursparken kan stå klar ett år senare.

För exploateringarna i Romans Park samt del av fastigheten Södermalm 1:1 kan detaljplanerna tidigast vara klar tidigast årsskiftet 2008/2009. Mot bakgrund av detta kan byggstart beräknas till våren 2009 och första inflyttning till år 2011.

Nästa beslutstillfälle för exploateringsnämnden infaller vid programremissen, preliminärt under kv 3 2007. Ett genomförandebeslut för överdäckning bedöms kunna tas upp under kv 4 2007.

### **Ekonomi**

Stadens utgifter avseende både överdäckning av Mariagårdstäppan och nyexploateringen omfattar i storleksordningen 110 mnkr, intäkterna ligger på samma nivå. Kontoret bedömer således att staden gör ett nollresultat. Eftersom utgifterna överstiger 50 mnkr har samråd förts med statsledningskontoret. Med anledning av att projektering av Citybanan pågår måste nu aktuell projektering påbörjas omedelbart. Någon egentlig nuvärdeberäkning har inte hunnits med men resultatet vid en sådan bedömning förväntas vara oförändrad eller något positiv.

All ekonomisk risk avseende bostadsexploatering åvilar byggherrarna. Stadens risk är i första hand projekteringskostnader om 3 mnkr samt egen tid. Hittills har kontoret arbetat upp 1 mnkr i projektet.

Köpeskillingen av Romans Park är indexreglerad, vilket medför att priset på marken ska följa marknaden för bostadsrätter. Innebörden kan bli att priset

antingen stiger eller sjunker. Villkoren för det kommande anbudsförfarandet avseende del av Södermalm 1:1 är ännu inte fastställt.

### Budgetkonsekvenser

#### Investeringsbudget

Investeringsutgifterna för projektet beräknas till ca 110 mnkr och investeringsinkomsterna till storleksordningen 110 mnkr i löpande prisnivå. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

	Ack t.o.m. 2006	2007	2008	2009	2010	Senare	Totalt
Utgifter (-)	-1	-5	2	-10	-80	-11	-110
Inkomster (exkl. försäljning)							
Nettoutgift (-) /- inkomst	-1	-5	-2	-10	80	-11	- 110
Försäljningsinkomst				65	45		110

Stadens utgifter/inkomster för exploatering bedöms kunna finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget för år 2007- 2010 och medel skall beaktas i nämndens kommande budgetarbete.

#### Driftbudget

Stadens driftbudget bedöms inte påverkas. Kostnader i framför allt JH Romans park utgår till stor del. Å andra sidan tillkommer driftskostnader för den nya Mariagårdstäppan i ungefär samma storleksordning.

#### Slutsats-ekonomi

Den bedömning kontoret gör för närvarande är att stadens ekonomiska utfall totalt, om överdäckningen av Mariagårdstäppan och nyexploateringen av både området vid Romans Park samt området vid Ringvägen ses sammantaget, ger ett nollresultat.

#### Tidigare beslut

- 2004-06-15 GFN beslutar undersöka möjligheten att bygga igen det öppna spårskaktet söder om kvarteret dykärret.
- 2006-06-15 MN godkände förslag till anvisning av mark för bostadsändamål till JM inom fastigheterna Södermalm 7:62 och 7:63 mm (Romans Park). Vidare godkände nämnden projektet och gav i uppdrag att träffa avtal med Banverket (inriktningsbeslut).

## **Risker och osäkerhetsfaktorer**

Om ingen överdäckning genomförs åtar sig staden genom samordningsavtalet att bekosta förgävesprojekteringen av överdäckningen vilken uppgår till ca 3 mnkr. Hittills har kontoret arbetat upp 1 mnkr i projektet.

## **Analys och konsekvenser / Exploateringskontorets synpunkter**

### **-Tidig miljöbedömning**

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning och konstaterat att det finns stora vinster miljömässigt att överdäcka järnvägen vid Mariagårdstäppan. Som underlag för vidare utveckling av Fatbursparken och Mariagårdstäppan i samband med kompensationsåtgärder bör en djupare kunskap om parkernas funktion idag utredas.

Vidare har en tidig miljöbedömning genomförts avseende del av Södermalm 1:1. Ur denna har det framkommit att vissa frågor behöver utredas vidare, dock inga som hindrar projektets genomförande. Området med dess närhet till dels Ringvägen, dels järnvägen medför att byggnaderna behöver utformas för att avskärma buller, explosioner och elektromagnetisk strålning.

### **-Kompensation för ianspråktagen grönyta**

Romans Park är att betrakta som en del av Fatbursparken även om sammankopplingen är endast med en bro över det gamla spårskaktet. Parken är en terrasserad sydsluttning med ”täppor” på ömse sidor om en central trappa.

En exploatering enligt förslag medför att parken bebyggs och att endast det centrala gångstråket med trappor blir kvar som spår av Romans Park. Kompensation av ianspråktagen parkmark skulle utgöras av ny parkyta på överdäckning av spårområde och en ökad tillgänglighet till Mariagårdstäppan.

Romans Park har en yta av ca 2000 kvm och det överdäckade spårområdet inklusive slänter motsvarar en yta av ca 3000 kvm ny tillgänglig parkyta.

Någon grönkompensation av del av Södermalm 1:1 bedöms ej behövas eftersom området dels är planlagd för föreningsverksamhet dels är bebyggt.

### **- Tillgänglighet**

Nuvarande Romans Park har stora nivåskillnader. Befintliga gångförbindelser kommer att vara kvar och det blir inte möjligt att förbättra tillgängligheten.



Mariagårdstälpan kommer att utformas på ett sätt så att alla tillgänglighetskrav uppfylls.

### **-Måluppfyllelse**

Projektet stämmer med kontorets verksamhetsplan att intensifiera arbetet med markanvisningar, samt att verka för att öka bostadsbyggandet i Stockholm.

### **Näringsliv och jobb i regionen**

Kontoret bedömer att projektet har begränsad, men positiv påverkan på näringslivet i regionen, dels genom de arbetstillfällena som skapas under utbyggnadstiden och genom att möjliggöra ytterligare inflyttning av arbetskraft i regionen dels genom tillkomsten av butikslokaler på Högbergsgatan.

### **Exploateringskontorets förslag**

Exploateringskontoret anser att de fördelar som uppstår genom överdäckningen av järnvägen vid Mariagårdstälpan är avsevärda. Både buller och partikelemissioner från järnvägen försvinner. Vidare byggs Fatbursparken ihop med Mariagårdstälpan samtidigt som parkerna tillförs en grönyta om ca 3000 kvm (överdäckningen).

Om en överdäckning av Mariagårdstälpan skall ske bör det genomföras i samband med att Citybanan byggs. En senare byggnation blir både avsevärt svårare och dyrare eftersom tågtrafiken från både Citybanan och befintlig järnväg då måste beaktas.

Genom exploatering av Romans Park och området vid Tantolunden kan stadens kostnader täckas. Kontoret anser att den nya Mariagårdstälpan mer än väl kompenserar minskningen av Romans Park.

Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att nämnden godkänner att projektering av överdäckningen av järnvägen vid Mariagårdstälpan genomförs genom att samarbetsavtal med banverket träffas på i huvudsak de villkor som framgår av detta utlåtande.

Kontoret föreslår att nämnden ger kontoret i uppdrag att ta in anbud avseende del av Södermalm 1:1 samt uppdrar kontoret att beställa detaljplan för området som anbudstävlingen avser.

**Slut**

