



Martin Bucht  
Innerstad  
Telefon: 08-508 263 82  
martin.bucht@expl.stockholm.se

Till  
Exploateringsnämnden 2007-10-11

## **Markanvisning för handel och kontor inom del av fastigheten Södermalm 3:1 i stadsdelen Södermalm till John Mattson Fastighets AB.**

### **Förslag till beslut**

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för Handel och kontor inom fastigheten Södermalm 3:1 till John Mattson Fastighets AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
2. Nämnden ger kontoret i uppdrag att påbörja utredningsarbetet.

Krister Schultz

Stefan Eriksson

### **Sammanfattning**

John Mattson Fastighets AB har inkommit med en ansökan om markanvisning för ny bebyggelse innehållande handel och kontor om ca 4400 kvm BTA i stadsdelen Södermalm. Ansökan avser en underjordisk galleria samt byggnader för handel och kontor under/på torget vid Hornstull. Ansökan avser en del av en planerad större omvandling av området kring Hornstull. Merparten av övrig mark som berörs är privatägd. Byggherrarnas målsättning är att åstadkomma ett nytt stadsdelscentrum.

Det pågår förhandlingar med bolaget om köpeskillingens storlek. Iordningställande av torget ovanpå den underjordiska gallerian kommer att delvis behöva bekostas av staden. Kostnaden för detta kan grovt skattas till ca 10 mnkr. Projektet bedöms generera en nettointäkt för staden.

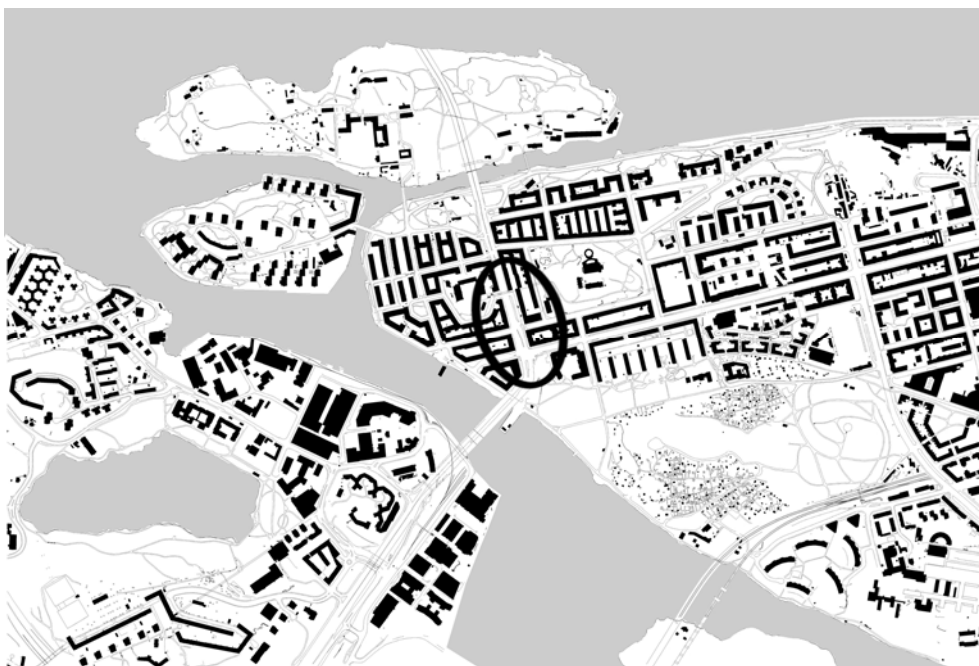
Enligt en preliminär och översiktlig tidplan kan gallerian invigas 2011. Tidplanen förutsätter att detaljplanen inte överklagas.

## Bakgrund

John Mattson Fastighets AB (nedan kallad bolaget) har inkommit med en ansökan om markanvisning för ny bebyggelse innehållande handel och kontor om ca 4400 kvm BTA i stadsdelen Södermalm. Ansökan avser en del av planerad större omvandling av området kring Hornstull. Merparten av övrig mark som berörs är privatägd.

Bolaget äger kvarteret Bulten 19 och Sågen 19. Staden sålde Sågen 19 till Bolaget sommaren 2007. SEB/Tryggliv, kallad SEB, innehar Släggan 3 med tomträtt och äger Släggan 14. Bägge fastighetsägarna vill utveckla sina fastigheter och tillskapa större ytor för handel och kontor. Fastighetsägarna har inkommit till stadsbyggnadskontoret med en ansökan om planändring.

Trafikkontoret har sedan tidigare projekterat för en upprustning av torget. Projektet har stoppats efter fastighetsägarnas önskemål om en större omvandling av området.



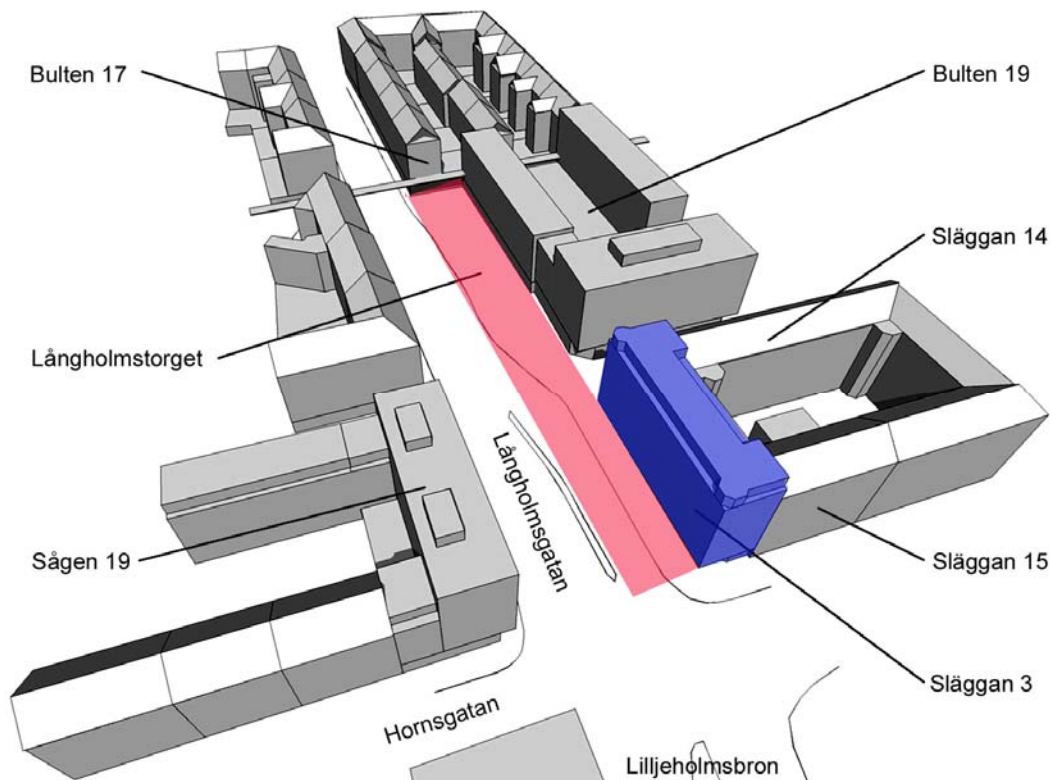
*Exploateringsområdet*

## Tidigare beslut

Aktuellt tjänsteutlåtande är den första redovisningen i detta ärende. SBN har godkänt ett start-PM för detaljplaneläggning 2007-09-06.

## Utbyggnadsförslag

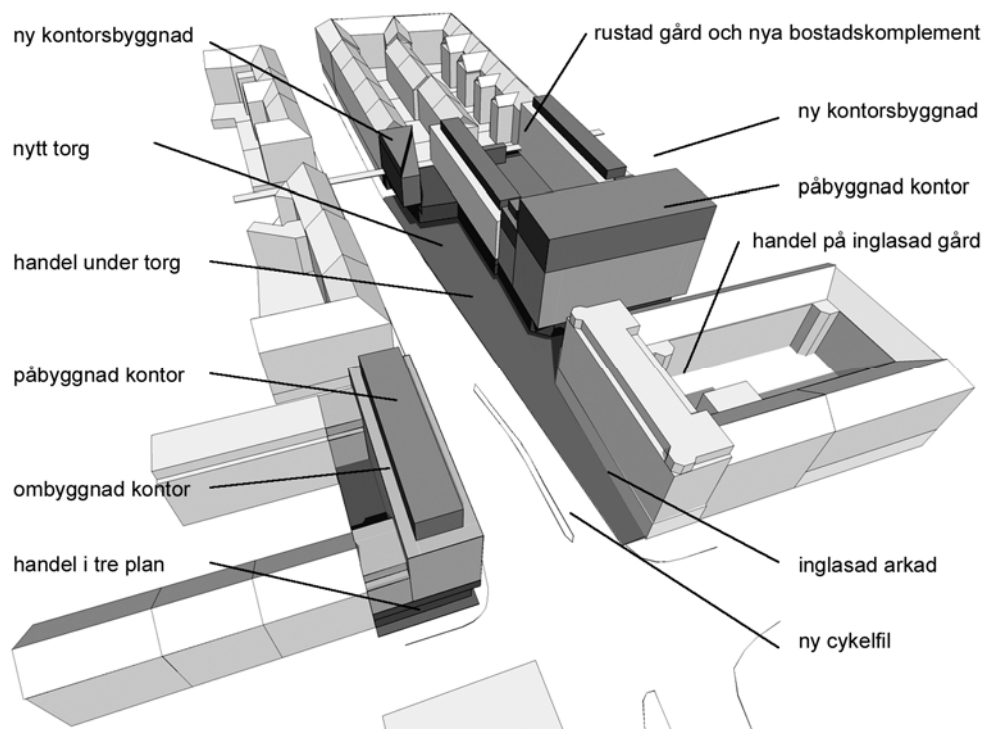
Nya ytor för handel skapas genom en utbyggnad under Långholmstorget och en galleria skapas genom att fastigheterna kopplas samman via tunnelbaneplanet. Handel tillåts i tunnelbaneplanet, bottenplan och plan en trappa upp inom kvarteret Bulten 19 och Sågen 19. Ytorna för handel inom Bulten 19 och Sågen 19 blir ca 15 000 kvm BTA, vilket är jämförbart med Västermalmsgallerian.



*Området idag. Rött område ägs av staden. Blå fastighet är en tomträtt.*

En ny byggnad föreslås på Långholmsgatans torg framför brandgaveln i fastigheten Bulten 17. Byggnaden kan ha en utåtriktad verksamhet i bottenvåningen samt entré från det nya torget och Högalidsspången. Resterande våningsplan kan inrymma t ex kontor eller publik verksamhet, dock inte bostäder på grund av störningar från trafiken. Byggnadens läge kan göra den till ett landmärke och med en intressant arkitektur och verksamhet kan den bli en positiv symbol för det nya Hornstull.

Inom Bulten 19 föreslås en tillbyggnad av kontor i två våningar samt att uppföra en ny byggnad innehållande kontor och förbättrat lastintag. Vid Sågen 19 föreslås en tillbyggnad på taket i två våningar och en modernisering av övriga byggnaden.



*Huvuddragen i föreslagen utveckling av Hornstull.*

SL planerar att rusta upp och utöka butiksytorna i tunnelbanans biljetthall. Passagen under Långholmsgatan ska också moderniseras.

Gården i Släggan 14 planeras att glasas över för att skapa ett inre torg från vilka butiker kan nås. Den befintliga arkaden i Släggan 3 glasas upp för ny butiksytta. Ytorna för Släggan 3 och 14 blir ca 6400 kvm BTA, varav ca 200 kvm utgörs av inglasning av arkaden i Släggan 3.

Stadens markägande inskränker sig till gatufastigheten Södermalm 3:1, på vilken tillbyggnaden mot Bulten 19 och utbyggnaden under Långholmstorget ligger. Släggan 3, där handel i bottenplanen planeras är en tomträtt. Övriga fastigheter som berörs av projektet är privatägda.

Skisserna i förslaget visar i stora drag projektets utformning. Exploaterings innehåll och utformning kommer att prövas i sedvanlig ordning i detaljplanprocessen.

### **Förslag till markanvisning**

Markanvisning sker enligt de principer som exploateringsnämnden angivit i sitt beslut om stadens markanvisningspolicy. Markanvisningen gäller under två år från exploateringsnämndens beslut. Markanvisningen kommer att avse försäljning av en 3D-fastighet under torget samt av en ”vanlig” fastighet av den del av torget där det planeras byggnader även ovan jord.

Då den planerade bebyggelsen ingår som en del i en större galleria, där övriga delar redan är i bolagets ägo, är bolaget den enda reella aktören att markanvisa till.

## **Konsekvenser**

### **-Ekonomi**

Bolaget ska efter fastighetsbildning förvärva marken till marknadspris alternativt ange överenskommen köpeskilling. För den underjordiska delen av gallerian under Långholmstorget är det troligen lämpligt att tillskapa en 3D-fastighet, då detta gör det möjligt för staden att behålla ägande och kontroll över torgytan.

De planerade byggrätterna på den mark som staden äger uppgår uppskattningsvis till 4400 kvm BTA, varav 3300 kvm är tänkta för handel och 1100 kvm för kontor. Det pågår förhandlingar med bolaget om köpeskillingens storlek. Inglasningen av arkaden i Släggan 3 kommer även att medföra att tomträttsavgälden ökar. Iordningställande av torget ovanpå den underjordiska gallerian kommer att delvis behöva bekostas av staden. Kostnaden för detta kan grovt skattas till någonstans kring 10 mnkr. I sammanhanget kan noteras att trafikkontoret tidigare har haft medel avsatta till den inställda upprustningen av torget. Byggherrarna har aviserat att de har egna idéer om utformningen av torget. I den mån de kommer att genomföras bör ”överkostnader” jämfört med stadens förslag bekostas av byggherrarna. Intäkterna för staden kommer med säkerhet att överstiga kostnaderna. Kontoret återkommer med en ekonomisk redovisning när projektet konkretiserats.

Byggherrarna tecknar separat plankostnadsavtal med stadsbyggnadskontoret.

Driftskostnaderna för staden bedöms inte öka med anledning av projektet.

Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden. All ekonomisk risk avseende byggherrns del av projekteringen åvilar Bolaget. Även staden har risk för förgävesprojektering, vilken vi själva står för.

### **- Tidig miljöbedömning**

Långholmsgatan trafikeras av ca 40 000 fordon/dygn. Trafiken alstrar buller över rekommenderade riktvärden för bostäder och över miljökvalitetsnormen för kvävedioxid och partiklar.

Den planerade kontorsbebyggelsen utmed Långholmsgatan innebär en viss förtätning av gaturummet. En rapport framtagen till detaljplanen för bostäder i korsningen Hornsgatan Långholmsgatan visade att förtätningen av gaturummet hade marginell effekt för luftkvaliteten. Detta projekts påverkan bedöms ha än mindre effekt på luftkvaliteten. Acceptabla luft- och bullernivåer för inomhusnivåer bedöms kunna uppnås genom tekniska lösningar.



Kontorets bedömning är att bebyggelsen inte medför någon annan negativ påverkan på miljön.

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

Ingen grönyta tas i anspråk av projektet.

#### **- Trafik/Tillgänglighet**

Både Hornsgatan och Långholmsgatan är trafikerad med över 40 000 fordon/dygn. Till detta kommer en stor del tunnelbaneresenärer samt cyklister vilket gör södra Långholmsgatan till en mycket trafikintensiv plats.

Förslaget innebär att angöringsplatsen byggs om till ett publikt torg med torghandel och uteserveringar o dyl. Parkeringen vid torget tas bort, till förmån för torgyta, och ny angöring skapas längs Långholmsgatan. Tunnelbanans entréer och busshållplatslägen samordnas med de nya handelsytorna inom byggnaderna samt med funktionerna på torget.

Omdaningen av torget kommer att innebära att trafik från Liljeholmsbron som ska västerut måste ledas om. Inom projektets ramar kommer trafikkontoret även att se över trafiksituationen längs Långholmsgatan för att bland annat förbättra möjligheterna för fotgängare att korsa gatan i gatuplan.

Inom kvarteret Bulten 19 konverteras garaget i fastigheten till ytor för handel. Möjligheterna att långtidshyra platser i det planerade bergrumsgaraget under Högalidskyrkan diskuteras med Stockholm Parkering.

#### **- Tillgänglighet**

Tillgängligheten kommer att öka genom att befintligt torg omvandlas till modernt snitt där bl.a. den bilfria ytan kommer att öka. Vidare kommer upprustningen av SL:s anläggningar att öka kollektivtrafikens attraktivitet.

#### **-Måluppfyllelse**

Projektet stämmer med kommunfullmäktiges inriktningsmål att skapa en trygg och snygg stad genom att ett nytt torg tillförs den idag ganska slitna miljön kring Hornstull. Upprustningen av byggnaderna kan antas verka i samma riktning.

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

Kontoret bedömer att projektet har en positiv påverkan på näringslivet i regionen, dels genom de arbetstillfällena som skapas under utbyggnadstiden, dels genom de permanenta arbetstillfällena som skapas genom utökning av handel och kontor.

### **-Påverkan på barn**

Projektet kommer förhoppningsvis att ha en positiv påverkan på barn genom att möjligheterna för fotgängare att passera Långholmsgatan kommer att förbättras.

### **Genomförande och tidplan**

Projektet har en preliminär och översiktlig tidplan. Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att pågå i ca ett och ett halvt år. Mot bakgrund av detta planerar bolaget sin byggstart till år 2009 med invigning av gallerian år 2011. Tidplanen förutsätter att detaljplanen inte överklagas.

Nästa beslutstillfälle för exploateringsnämnden infaller vid samrådsremissen, preliminärt kvartal två 2008. I samband med detta tas troligen inriktningsbeslut. När köpeavtal är träffat med bolaget ska exploateringsnämnden slutligen fatta ett genomförandebeslut, preliminärt kvartal tre 2008.

### **Samråd och information till andra förvaltningar**

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret. Stadsbyggnadskontoret är positivt inställt till projektet och stadsbyggnadsnämnden har antagit ett start-PM. Stadsbyggnadskontoret har samrått med stadsdelsförvaltningen som är positiv till projektet. Stadsmuseet har i remissvar till stadsbyggnadskontoret framfört att flera av byggnaderna som berörs av förslaget har ett kulturhistoriskt värde.

### **Kontorets synpunkter och förslag**

Hornstull och Långholmsgatan är idag en plats som domineras av trafik. Projektet har förutsättningar att öka stadsmässigheten genom att skapa ett bilfritt torg för handel och vistelse. Satsningen på handel kommer också att öka platsens attraktionsvärde i staden. Byggherrarnas ambition är att åstadkomma ett stadsdelscentrum för västra Södermalm.

Vad avser de delar av förslaget som ligger på stadens mark ser kontoret inga stora problem som kan försvåra projektets genomförande. Trafiksituationen är ansträngd och måste särskilt, i samverkan med trafikkontoret, beaktas under genomförandefasen. Vad gäller projektets kommersiella bärkraft anser byggherrarna att det finns tillräckligt underlag. Kontoret har inga skäl att göra en annan bedömning. Vissa byggnader som berörs av projektet är kulturhistorisk värdefulla. Dessa ligger dock inte på stadens mark.

Sammanfattningsvis anser kontoret att projektet kommer att vara positivt för Hornstull. Stadsmiljön kommer att förbättras. Stadens intäkter kommer att överstiga kostnaderna. Luftkvaliteten i området är dålig, men kommer inte att försämrans av projektet.

Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att träfffa markanvisningsavtal och fortsätta utredningsarbetet för projektet.

**Slut**