



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

Till
Exploateringsnämnden 2009-10-22

Markanvisning för badanläggning och bostäder inom fastigheten Sturen Större 12 i stadsdelen Södermalm till DeLi Bygg & Montage AB.

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för badanläggning och bostäder inom fastigheten Sturen Större 12 till DeLi Bygg & Montage AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal.

Krister Schultz

Gunnar Jensen

Lars Berglund

Sammanfattning

Syftet med projektet är att tillskapa ett turkiskt bad samt 14 lägenheter i den nedbrunna gymnastiksalen till Katarina Västra skola på Södermalm. Marknämnden anvisade 2006 det aktuella området till Hydroscand AB, vilka avsåg att bygga ett turkiskt bad. Hydroscand har senare fått problem med finansieringen och kontaktade därför DeLi Bygg & Montage AB för att studera möjligheterna att kombinera badet med bostäder. Våren 2009 drog sig Hydroscand ur projektet. Kontoret har därefter arbetat vidare med DeLi Bygg & Montage för att studera genomförbarheten av det kombinerade förslaget. DeLi Bygg & Montage har inlämnat en markanvisningsansökan som innefattar turkiskt

bad samt 14 lägenheter. Byggstart är planerad till våren 2010 och inflyttning till våren 2011.

Stadens utgifter i projektet omfattar endast nedlagd tid. Marken med tillhörande byggnadsskal kommer att upplåtas med tomträtt. Inkomsterna utgörs av avgäldsunderlaget.

Kontoret ser positivt på förslaget som möjliggör den av nämnden tidigare anvisade markanvändningen. Det är viktigt att snabbt starta projektet, eftersom byggnadsskalet har stått oanvänt en längre tid. Detta medför att byggnaden utgör ett oattraktivt inslag i stadsbilden samtidigt som den sakta förfaller.

Bakgrund

Gymnastikhallen till Katarina Västra skola som uppfördes 1881 eldhärjades under 2003. Byggnadens omgivande sidoskepp byggdes till 1926. Golv, tak och inredning förstördes efter branden och kvar står endast byggnadens yttermurar och grundsocklar. Byggnaden är blåklassad i stadsmuseets klassificering, vilket innebär att dess kulturhistoriska värde är mycket högt.



T.v. byggnadens sidoskepp är skadade och nedklottrade. T.h. fasaden mot Östgötagatan.

2006 markanvisade marknämnden fastigheten till Hydroscand Fastighets AB. Hydroscand avsåg att uppföra ett hamam, dvs ett turkiskt bad, i byggnaden. När Hydroscand drev utvecklingsarbetet vidare visade det sig att det var svårt att få ekonomi i projektet. Hydroscand återkom under 2008 med en samarbetspartner, Deli Bygg och Montage AB, nedan kallad Bolaget. Syftet var då att kombinera hamamet med bostäder i de övre planen. Våren 2009 drog sig Hydroscand ur

projektet. Kontoret har därefter arbetat vidare med som har inkommit med en ansökan om markanvisning för badanläggning samt ny bostadsbebyggelse om ca 14 lägenheter.

För området gäller en detaljplan som är speciell, då den inte reglerar användningen utan endast att användningen ska prövas mot byggnadens kulturvärden.



Kv Sturen Större 12 är centralt belägen på Södermalm.

Beslut

2006-12-14 Marknämnden markanvisade aktuellt område för badanläggning till Hydroscand Fastighets AB.

2007-10-11 ExplN överlämnar svar på planremiss till SBN.

2007-11-08 SBN antar tillägg till detaljplan för fastigheten.

Utbyggnadsförslag

Förslaget innehåller ett hamam på bottenvåningen som omfattar ca 580 kvm BTA. I de tre övre planen planeras 14 lägenheter med en total yta av ca 1600 kvm BTA. Bolaget föreslår att lägenheterna ska upplåtas med bostadsrätt. Det kulturhistoriska värdet avses att vidmakthållas, då föreslagna ändringar håller sig inom befintlig byggnadsvolym och nödvändiga ändringar av fasaden kommer att utföras med stor varsamhet. Den följande bygglovprövningen kommer att inriktas på att säkerställa att de kulturhistoriska värdena bevaras.



Förslaget kommer inte att föranleda några förändringar av infrastruktur eller liknande.

Förslag till markanvisning

Markanvisning sker enligt de principer som exploateringsnämnden angivit i sitt beslut om stadens markanvisningspolicy. Markanvisningen gäller under två år från nämndens beslut. Marken avses att upplåtas med tomträtt, med bostadsavgäld. Motivet för att upplåta med tomträtt, istället för att sälja marken, är att det är mycket svårt att fastställa ett värde för hamamet, då referensobjekt saknas.

Expertrådet har godkänt ärendet/kommer att behandla ärendet den 2009-10-14 (dnr M06-381-459).

Genomförande och tidplan

Eftersom gällande detaljplan överensstämmer med utbyggnadsförslaget krävs det endast bygglov för att starta projektet. Bolaget planerar sin byggstart till våren 2010, vilket möjliggör inflyttning våren 2011.

Risker och osäkerhetsfaktorer

Kontoret bedömer att det inte finns några större osäkerheter i projektet. Förutsatt att de kulturhistoriska värdena kan säkerställas bör därför den planerade byggstarten våren 2010 kunna hållas.

Ekonomi

Stadens utgifter i projektet omfattar endast nedlagd tid, varför något genomförandebeslut inte behöver fattas. Marken med tillhörande byggnadsskal kommer att upplåtas med tomträtt. Inkomsterna, som uppgår till ca 6 mnkr, utgörs av avgäldsunderlaget.

All ekonomisk risk avseende byggherrens del av projekteringen åvilar Bolaget.

Samråd och information till andra förvaltningar

Kontoret har haft en dialog med stadsbyggnadskontoret. Planavdelningen är positivt till förslaget och bygglovavdelningen ser goda möjligheter att åstadkomma hamam samt bostäder, samtidigt som de kulturhistoriska värdena säkerställs.



Exploateringskontorets synpunkter och förslag

Kontoret ser positivt på förslaget som möjliggör den av nämnden tidigare anvisade markanvändningen. Det är viktigt att snabbt starta projektet, eftersom byggnadsskalet har stått oanvänt en längre tid. Detta medför att byggnaden utgör ett oattraktivt inslag i stadsbilden samtidigt som den sakta förfaller.

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

Slut