



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

Till
Exploateringsnämnden 2009-12-17

**Markanvisning för bostäder inom fastigheten
Södermalm 3:1 m fl på Södermalm till Veidekke
Bostad AB. Markanvisning för kommersiella
verksamheter inom fastigheten Södermalm 3:21
på Södermalm till Wasted Space AB.**

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom fastigheten Södermalm 3:1 m fl till Veidekke Bostad AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal.
2. Exploateringsnämnden anvisar mark för kommersiella verksamheter inom fastigheten Södermalm 3:21 mm till Wasted Space AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal.
3. Nämnden hemställer hos Stadsbyggnadsnämnden om ändrad detaljplan för området.

Krister Schultz

Gunnar Jensen

Lars Fyrvald



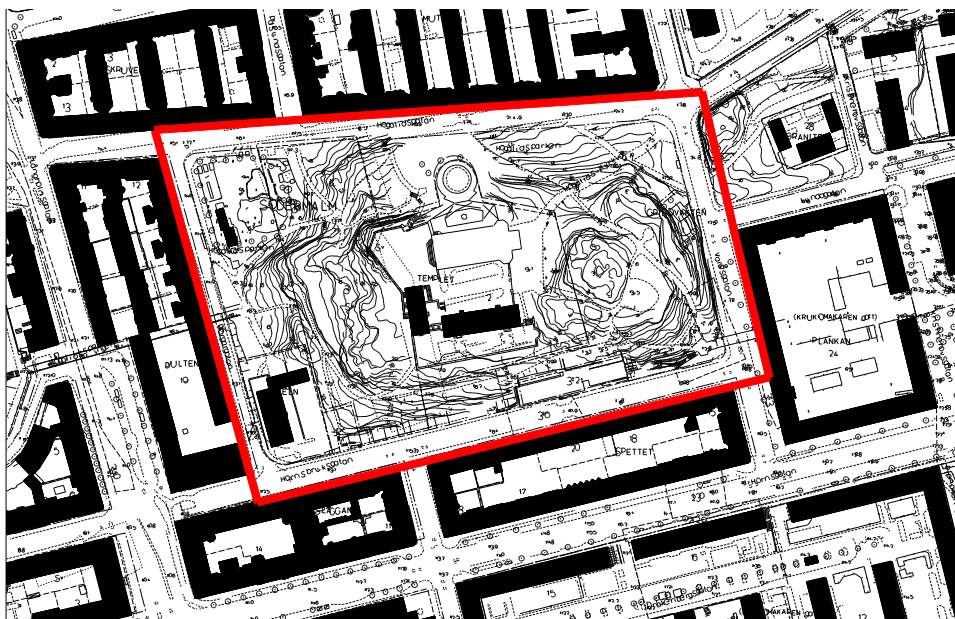
Sammanfattning

Veidekke Bostad AB och Wasted Space AB har gemensamt inkommit med ansökningar om markanvisningar för ny bostadsbebyggelse, om 60-80 lägenheter, respektive kommersiella verksamheter i en befintlig byggnad i stadsdelen Södermalm. Ansökningarna avser ett område i Högalidsparken beläget längs Hornsbruksgatan. Första inflyttning är planerad till 2013.

Projektet avses att genomföras genom en process med fördjupat medborgarinflytande, vilket bl a innebär att de berörda ges utrymme att påverka ny- och ombyggnad av allmänna platser. Det är därför inte möjligt för nämnden att fatta något inriktningsbeslut samtidigt som markanvisningen. Kontoret kommer att styra projektet så att nuvärdet är acceptabelt och i paritet med jämförbara projekt i staden.

Bakgrund

Veidekke Bostad AB och Wasted Space AB (nedan kallade Byggherrarna) har gemensamt inkommit med ansökningar om markanvisningar för ny bostadsbebyggelse, om 60-80 lägenheter, respektive kommersiella verksamheter i en befintlig byggnad i stadsdelen Södermalm. Ansökningarna avser ett område i Högalidsparken beläget längs Hornsbruksgatan. Den aktuella delen av parken består av en bergskärning som gör den otillgänglig och svår använd. I området finns en befintlig byggnad vars bottenplan delvis tas i anspråk av en tunnelbaneuppgång. Övriga lokaler är i behov av upprustning. Byggherrarna vill utveckla förslaget genom en process med fördjupat medborgarinflytande med sakägare och närboende.



Programområdets läge.

Aktuell mark och befintlig byggnad ägs av staden.

För området gäller ett flertal detaljplaner. Pl 246 som fastställdes 1923 reglerar hela Högalidsparken för parkmark samt kvartersmark för offentlig byggnad. Pl 681 som fastställdes 1930 reglerar fastigheten kv Mejseln 1 i Högalidsparkens sydvästra hörn för kvartersmark och byggnadskvarter. Pl 3180 som fastställdes 1945 reglerar en utvidgning av kyrkofastigheten kv Templet 1:s urnlund. PL 5888 som fastställdes 1961 reglerar mark för trafikändamål samt parkmark med underbyggnadsrätt för trafikändamål. Dp 1999-04090A-54 som vann laga kraft 2003 reglerar mark för parkering i bergrum för 200 bilar, som är under uppförande.

Mitt i området håller Stockholm Parkering på att färdigställa ett bergrumsgarage med ca 200 platser. Öster om området ligger kv Plankan, där detaljplanearbete för utökad bostadsbebyggelse pågår. Väster om området pågår detaljplanearbete syftande till att tillskapa ett offentligt torg vid Hornstull samt att möjliggöra kompletteringar av befintliga kommersiella verksamheter.

Tidigare beslut

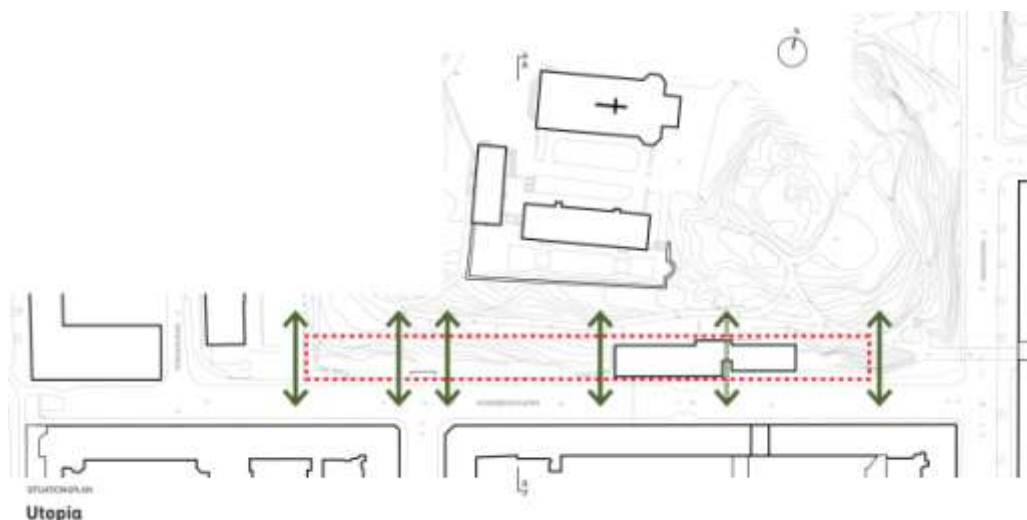
Aktuellt tjänsteutlåtande är den första redovisningen i detta ärende. SBN kommer att ta upp en start-pm för godkännande 091210.

Utbyggnadsförslag

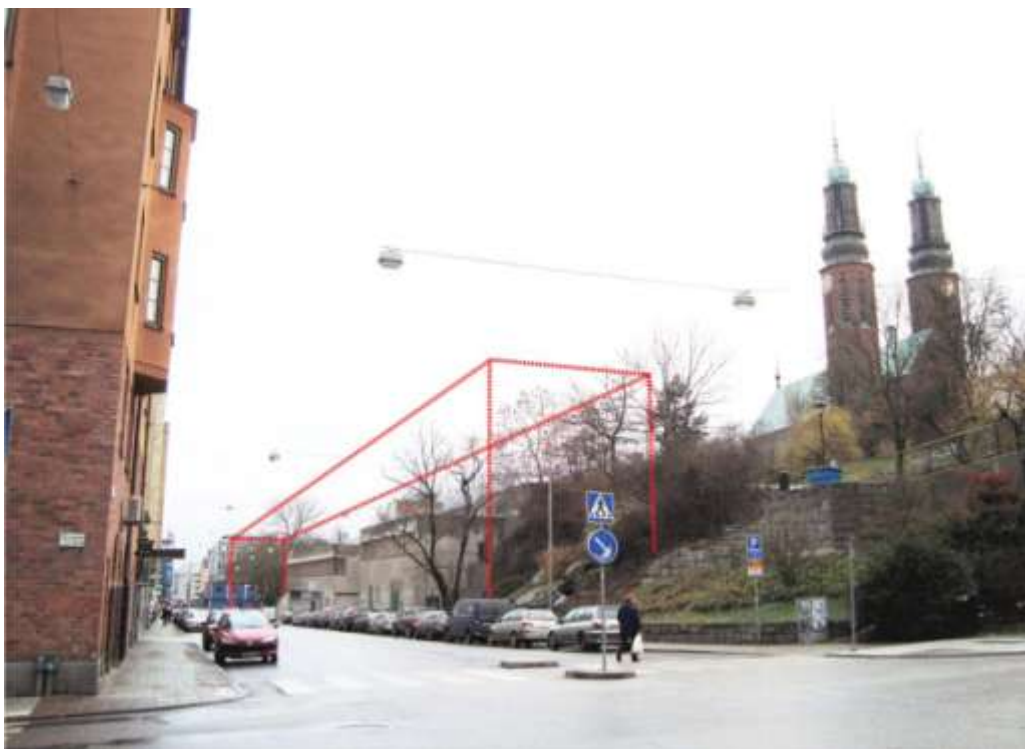
Förslaget innebär att Veidekke vill bygga 60-80 lägenheter i flerbostadshus samt att Wasted Space bygger om de delar av en befintlig byggnad som inte är ianspråktaga av tunnelbaneuppgång till hotell och andra kommersiella lokaler. Veidekke föreslår att lägenheterna ska upplåtas med bostadsrätt.

Syftet är att aktivera Hornsbruksgatan, öka samspelet och tillgängligheten mellan Hornsbruksgatan och Högalidsparken samt att göra Hornsbruksgatan till en länk mellan Hornstull och östra Södermalm, som en förlängning av det planerade torget vid Hornstull. Förslaget innehåller parksekvenser mellan de föreslagna bostadshusen utmed Hornsbruksgatan, som kan utformas som exempelvis trappor eller ramper. Tak på befintlig stationsbyggnad föreslås bli tillgängligt som det en gång var tänkt, i form av restaurang och terrass.

Byggherregruppen vill att förslaget utvecklas genom en process med fördjupat medborgarinflytande med sakägare och boende, vilket innebär att en serie förberedande möten och en planeringsworkshop genomförs, som leds av staden anlidade experter på processen, där sakägare, boende och intressenter i ett område tillsammans med sakkunniga planerar hela eller delar av områdets utveckling. Ambitionen är att öka medborgarnas insyn och medverkan i planeringen. Grundläggande i processen är att förklara de ekonomiska förutsättningarna och relationerna i projektet. Målsättningen är ökad förståelse för hur platsen slutligen utformas och koncensus mellan olika intressenter. Idén är att öka effektiviteten i planeringsprocessen genom att processen som följer efter planeringsworkshopen är tänkt att gå snabbare. Den slutliga målsättningen är ett förslag som vinner brett gehör hos berörda parter och därmed har goda förutsättningar att kunna genomföras.



Situationsplan med exploateringens maximala utbredning och parksekvenser.



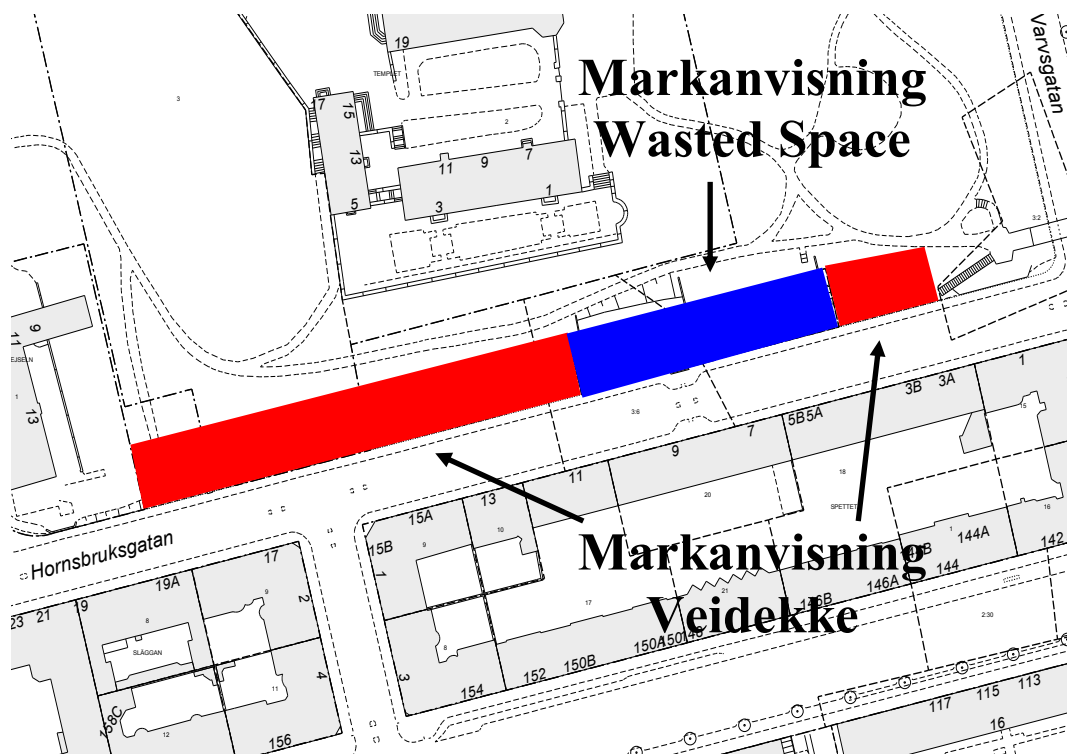
Vy Hornsbruksgatan med exploateringsens maximala utbredning och höjd.

Mot bakgrund av den föreslagna planeringsprocessen finns inga detaljerade skisser framtagna, utan endast övergripande volymredovisningar. Exploateringsens innehåll och utformning kommer att prövas i detaljplaneprocessen.

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.

Avsikten är att sälja marken till byggherrarna. Veidekke förvärvar marken som behövs för de tillkommande bostäderna och Wasted Space befintlig byggnad med tillhörande mark. Om det visar sig att den befintliga byggnaden inte kan omvandlas för kommersiella verksamheter, utan måste rivs ska det prövas om Veidekke kan bygga bostäder även på den ytan.



Byggherrarnas markanvisningar.

Enligt avtal mellan staden och SL har SL företrädare utveckla nyetablering av kommersiell service i huvudsak avsedd för kollektivtrafikanterna på av staden ägda fastigheter i anslutning till tunnelbanestationer. Detta kan innebära att det utrymme som SL idag disponerar i den befintliga byggnaden kan komma att utökas.

Vid försäljning av marken till Byggherrarna skall priset baseras på byggrätten enligt blivande detaljplan. Parterna är överens om att priset skall motsvara markens marknadsvärde uttryckt i kr/m² ljus BTA per den värdetidpunkt som fastställs vid uppgörelsen.

Ambitionen är att det ska iordningställas parkeringsgarage under den tillkommande bebyggelsen. Då tunnelbanan ligger direkt under området kan det dock visa sig att det inte är tekniskt möjligt.

Veidekke har under de senaste fyra åren fått 12 markanvisningar om totalt 519 lägenheter. Wasted Space har inte fått någon markanvisning. Ikano och Järntorget har sökt markanvisningar på samma område.

Konsekvenser

-Ekonomi

Byggherrarna ska efter fastighetsbildning förvärva marken till marknadspris.

Eftersom projektet avses att genomföras med fördjupat medborarinflytande, vilket bl a innebär att de berörda ges utrymme att påverka ny- och ombyggnad av allmänna platser är det inte möjligt för nämnden att fatta något inriktningsbeslut samtidigt som markanvisningen.

I det fortsatta arbetet kommer såväl intäkter som utgifter att närmare preciseras. Kontoret kommer dock att styra projektet så att nuvärdet är acceptabelt och i paritet med jämförbara projekt i staden.

Kontoret bedömer därför 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

I fortsatt arbete med förutsättningar för exploatering och parkgestaltning ska en trädinventering med värdering av den föreslagna exploaterbara ytan, samt en landskapsanalys av hela Högalidsparken tas fram. Hur mötet mellan bostadshus och park ska gestaltas för att inte parken ska upplevas privatiserad blir en huvudfråga i det kommande planarbetet.

-Kompensation för ianspråktagen grönyta

Den grönyta som kommer att tas i anspråk för exploateringen utgörs huvudsakligen av en svårutnyttjad bergskärning som medför att kontakten mellan parken och Hornsbruksgatan är svag. Ambitionen är att stärka sambanden mellan park och gata samt att öka parkens kvaliteter.

- Tillgänglighet

Målsättningen är att öka tillgängligheten till Högalidsparken från Hornsbruksgatan genom att skapa nya, och förbättra befintliga, kopplingar.

-Måluppfyllelse

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



-Påverkan på barn

Projektet kommer att ha en positiv påverkan på barn genom att tillgängligheten till parken kommer att öka .

Genomförande och tidplan

Vid genomförandet måste det säkerställas att Stockholm Parkerings och SLs anläggningar inte skadas.

Projektet har en preliminär och översiktlig tidplan. Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att pågå i ca två år. Mot bakgrund av detta planerar Byggherrarna sin byggstart till år 2011 och första inflyttning till år 2013.

Nästa beslutstillfälle för exploateringsnämnden infaller vid programremissen, preliminärt kv 2, 2010. Vid detta tillfälle kommer även inriktningsbeslut för projektet att fattas. När köpeavtal är träffade med Byggherrarna ska exploateringsnämnden slutligen fatta ett genomförandebeslut, preliminärt kv 2, 2011.

Samråd och information till andra förvaltningar

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret, stadsdelsförvaltningen och trafikkontoret. Stadsbyggnadskontoret är positivt och SBN kommer att ta upp en start-pm för godkännande 091210. Övriga vidtalade förvaltningar har inte haft något att invända mot att en planprocess inleds.

Projektet har även diskuterats med SL och de är positiva, under förutsättning att funktionen hos tunnelbanans anläggningar säkerställs. SL är även intresserade av att utveckla den berörda tunnelbaneuppgången.

Planbeställning

Den av kontoret föreslagna exploateringen ställer krav på en ny detaljplan. Kontoret vill därför ha exploateringsnämndens uppdrag att beställa en ny detaljplan.

Kontorets synpunkter och förslag

Förslaget innebär att nya bostäder byggs i ett centralt läge. Vidare kommer Hornsbruksgatan att aktiveras genom tillskott med publika verksamheter. Stärkta kopplingar mellan park och gata kommer att öka tillgängligheten till Högalidsparken.

Parkeringsfrågan måste studeras vidare i det kommande arbetet. Vidare måste det säkerställas att Stockholm Parkerings och SLs anläggningar inte påverkas.



Sammanfattningsvis bedömer kontoret att projektet är positivt för staden genom att nya bostäder tillskapas i ett attraktivt läge.

Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal.

Slut