



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

Till
Exploateringsnämnden 2010-03-25

Överenskommelse om exploatering, för handel inom fastigheten Södermalm 3:1 på Södermalm med Bonnier Fastigheter AB. Genomförandebeslut

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden godkänner genomförandet av exploatering inom Södermalm 3:1 omfattande investeringsutgifter om ca 26 mnkr och investeringsinkomster om ca 2 mnkr och ger kontoret i uppdrag att genomföra projektet.
2. Exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att träffa överenskommelse om exploatering mellan Exploateringsnämnden och Bonnier Fastigheter AB avseende Södermalm 3:1 enligt vad som anges i kontorets tjänsteutlåtande.
3. Stadens utgifter/inkomster för exploatering bedöms kunna finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget för år 2010. Behov av medel för åren därefter får beaktas i nämndens kommande budgetarbete.

Krister Schultz

Gunnar Jensen

Lars Fyrvald

Sammanfattning

Projektet medför utökade ytor för handel, nya torgytor längs Långholmgatan och i slutet av Hornsbruksgatan samt förbättrad omstigning mellan bussar och tunnel-

Bilaga 1: Överenskommelse om exploatering

Bilaga 2: Samarbetsavtal

Bilaga 3: Nuvärdeskalkyl



bana. Projektet skapar förutsättningar för ett nytt bilfritt torg. Staden kommer att finansiera utbyggnaden av det nya torget genom markförsäljning. Investeringsanalysen redovisar ett nollresultat för staden.

Kontoret anser att projektet har många fördelar. Idag finns det inga publika torg på västra Södermalm. Att omvandla en plats som i hög grad präglas av trafikala funktioner till ett bilfritt torg är därför eftersträvansvärt. Detta, kombinerat med att den kommersiella servicen förbättras och tunnelbanestationen moderniseras, kommer att bidra till att attraktiviteten ökar och otryggheten minskar i området. Total yta för den nya handelsplatsen är ca 12 000 kvm, varav ca 3 300 kvm ligger på det som idag är stadens mark. Byggstarten är planerad till våren 2011 och invigningen av det nya stadsdelscentrumet till våren 2013.

Staden och Bonnier Fastigheter AB avser att teckna en överenskommelse om exploatering, se Bilaga 1. I överenskommelsen regleras köpeskillingen för markförsäljningen, 13,7 mnkr samt ansvarsfrågor avseende byggande och drift mm.

Staden, Bonnier Fastigheter AB och SEB Trygg Liv AB avser att teckna ett avtal om samfinansiering av ombyggnaden av den del av Hornsbruksgatan som ska bli torg, se Bilaga 2. Kostnaderna för ombyggnationen ska delas lika mellan parterna.

Projektet medför investeringsutgifter om 26 mnkr och investeringsinkomster om 2 mnkr. Projektet medför försäljningsinkomster om 13,7 mnkr.

Expertrådet kommer att behandla ärendet 2010-03-10 (dnr E07-381-1476).

Bakgrund

Projektet medför utökade ytor för handel, nya torgytor längs Långholmgatan och i slutet av Hornsbruksgatan samt förbättrad omstigning mellan bussar och tunnelbana. Projektet skapar förutsättningar för ett bilfritt torg som en naturlig mötesplats för Hornstull med en flexibel öppen plats för torgliv och serveringar. Projektet syftar till att öka tryggheten, såväl känslomässigt som trafiksäkerhetsmässigt genom mer överblickbara miljöer, tydligare flöden i trafiken med bl a nytt övergångsställe och bättre tillgänglighet till Högalidspången.



Förslag till nytt torg längs Långholmsgatan och i slutet av Hornsbruksgatan.

Bonnier Fastigheter AB som ägare till fastigheten Bulten 19 avser att tillföra ett utökat kommersiellt utbud till området. Detta sker främst genom utveckling av Bulten 19 och kompletteras genom att marken under det tillkommande torget längs Långholmsgatan underbyggs med kommersiella lokaler samt att en ny fondbyggnad uppförs norr om det nya torget. Staden säljer marken för de två senare delarna. Totalt kommer de kommersiella ytorna i den nya handelsplatsen att uppgå till ca 12 000 kvm BTA, varav ca 3300 kvm BTA ligger på det som idag är stadens mark.

SL avser även att utveckla tunnelbanestationen enligt konceptet ”Mötesplats SL”, som tidigare genomförts för stationen vid Östermalmstorg. SEB Trygg Liv AB som ägare till fastigheten Slägga 14 och tomträttshavare till Släggan 3 är också delaktiga i projektet. Genom en separat detaljplan har arkaden i Släggan 3 glasats in. Staden byggde i samband med detta om ytorna framför fastigheten. SEB planerar även att glasa in innergården i Släggan 14 för att tillskapa nya kommersiella ytor. Denna detaljplan är antagen, men har ännu inte vunnit laga kraft.

Tidplanen för projektet innebär en byggstart våren 2011 och våren 2013 ska det nya stadsdelscentrumet stå klart för invigning.



Trafikkontoret har tidigare haft långt gångna planer på att rusta upp de allmänna platserna i området då det föreligger ett underhållsbehov. Planerna avsåg främst att rusta den befintliga miljön och det var inte aktuellt att tillskapa nya, bilfria torgytor. Detta projekt ställdes in i och med det större grepp som detta projekt innebär.

Överenskommelse om exploatering mm

Staden och Bonnier Fastigheter AB avser att teckna en överenskommelse om exploatering, se Bilaga 1. I överenskommelsen regleras köpeskillingen för markförsäljningen, 13,7 mnkr samt ansvarsfrågar avseende byggande och drift mm.

Staden, Bonnier Fastigheter AB och SEB Trygg Liv AB avser att teckna ett avtal om samfinansiering av ombyggnaden av den del av Hornsbruksgatan som ska bli torg, se Bilaga 2. Kostnaderna för ombyggnationen ska delas lika mellan parterna.

Expertrådet kommer att behandla ärendet 2010-03-10 (dnr E07-381-1476).

Tidigare beslut

- 2007-08-08 SBN godkänner Start-PM för detaljplaneläggning.
- 2007-10-11 ExplN markanvisar till John Mattson Fastighets AB.
- 2008-12-11 ExplN ändrar markanvisningen till Bonnier Cityfastigheter AB.
- 2009-10-19 ExplN fattar inriktningsbeslut och svarar på remiss på planförslaget.

Genomförande och tidplan

Genomförandet kommer att inledas med att Bonnier bygger den del av handelsplatsen som ska överbyggas med torget samt fondbyggnaden. När Bonniers arbeten är avslutade kommer staden att anlägga nya torgytor längs Långholmsgatan samt på Hornsbruksgatan. Parallellt med samtliga arbeten kommer den del av handelsplatsen som ligger i befintliga byggnader i Bulten 19 att byggas.

Byggstart är planerad till våren 2011. Stadens arbeten med torget kommer att utföras 2012-2013. Invigning av det nya stadsdelscentrumet är planerad till våren 2013. Då avser även SL att ha färdigställt "Mötesplats SL".

Genomförandebeslut

Ekonomiska konsekvenser för staden

Kontoret redovisar här de ekonomiska förutsättningarna för projektet enligt nuvärdesmetoden och vilka budgetkonsekvenser projektet medför.

Resultat av investeringsanalys enligt nuvärdesmetoden

Investeringsanalysen enligt nuvärdesmetoden tar hänsyn till kommande investeringar fr.o.m. beslutstillfället i löpande priser och beaktar de ekonomiska konsekvenserna både för investeringar, driftkostnader och intäkter.

Investeringsanalysen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar ett negativt nettonuvärde om -2 mnkr. Tidigare har ett delgenomförandebeslut fattats på delegation för en första etapp av projektet. Beslutet omfattade ombyggnad av den södra delen av det blivande torget utanför kv Släggan. Detta delprojekt gav ett positivt nettonuvärde om 2 mnkr. Totalt blir därför nettonuvärdet för hela projektet 0 mnkr.

Marken kommer att säljas.

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till ca 26 mnkr, varav 7 mnkr är utgifter före år 2010, dvs. redan nedlagda utgifter. Ca 4 mnkr av de nedlagda utgifterna är hänförliga till de redan genomförda ombyggnationerna för vilka delgenomförandebeslut redan fattas. Utgifterna avser främst ombyggnad av gata till torg inklusive ledningsflyttar. Inkomsterna beräknas till ca 2 mnkr, och utgörs av bidrag från Bonnier och SEB för ombyggnaden av Hornsbruksgatan. Försäljningsinkomster som avser markförsäljning beräknas till 13,7 mnkr och reavinsten beräknas uppgå till 13,2 mnkr.

All ekonomisk risk avseende byggherrens del av projekteringen står bolaget för. Staden har risk för förgävesprojektering.

Budgetkonsekvenser

Investeringsbudget och försäljningsinkomster

Investeringsutgifterna för projektet beräknas till ca 26 mnkr och investeringsinkomsterna till ca 2 mnkr i löpande prisnivå. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:



Budgetkonsekvenser	Ack						
Investering	t.o.m.						
Mnkr	2009	2010	2011	2012	2013	Senare	Totalt
Utgifter inkl. förvärv (-)	-6,9	-0,3	-2,0	-7,8	-9,4	0,0	-26,4
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,0	0,0	0,0	2,4	0,0	2,4
Nettoutgift (-) /-inkomst	-6,9	-0,3	-2,0	-7,8	-7,0	0,0	-24,0
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	14,0	0,0	0,0	0,0	14,0

Stadens utgifter/inkomster för exploatering bedöms kunna finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget för år 2010. Behov av medel för åren därefter får beaktas i nämndens kommande budgetarbete.

Driftbudget

Projektet bedöms påverka stadens och nämndens resultat enligt nedanstående tabell.

Budgetkonsekvenser							
Drift							
Mnkr	2010	2011	2012	2013	2014	Senare	Kommentar
Resultatpåverkan ExplN							
Löpande intäkter/kostnader	0,0	0,0	0,0	2,3	0,0	max 0	
Internränta	0,0	0,0	0,0	-1,0	-1,0	max -0,9	
Avskrivningar	0,0	0,0	0,0	-0,8	-0,8	max -0,8	år 2013
Reavinster/förluster	0,0	13,2	0,0	0,0	0,0	0,0	totalt 13,2
Summa resultatpåverkan nämnd	0,0	13,2	0,0	0,5	-1,7		
Resultatpåverkan TRN+SDN							
Driftskostnader TRN+SDN	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	mellan 0 och 0	
Underhållskostnader trafiknämnden	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	mellan 0 och 0	
Summa resultatpåverkan TRN+SDN	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0		

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden beräknas inte öka, då de ytor som ska bli torg redan är allmän plats idag. Visserligen kan underhållet av de nya torgytorna bli något dyrare än underhållet av dagens ytor, men samtidigt minskar den allmänna platsen omfattning genom att den norra delen bebyggs. Dessutom finns det ett stort underhållsbehov av dagens ytor som utgår genom ombyggnationen. Ombyggnationen gör också att underhållsbehovet blir lägre de närmast följande åren. Kapitalkostnaderna för exploateringsnämnden beräknas uppgå till ca 1,7

mnkr det första året och minskar därefter något genom avskrivningar. Reavinsten beräknas uppgå till 13,2 mnkr.

Ekonomiska osäkerheter

Det är ett komplext projekt där stadens anläggningar ska anläggas delvis ovanpå Bonniers nya handelsytor. Detta gör att genomförandet är komplicerat, vilket i sin tur kan innebära risk för fördyringar. I investeringsanalysen finns reserver för fördyringar avsatta, men det kan finnas risk för att dessa inte räcker till. Skulle det uppstå avsevärda fördyringar i genomförandet finns det möjligheter att göra besparingar på materialval etc.

Slutsats-ekonomi

Investeringsanalysen visar på ett nollresultat för staden. Detta får anses vara ett gott resultat då stadens möjligheter till intäkter är begränsade i och med att den största delen av Bonniers tillkommande kommersiella ytor ligger på privat mark. Om det uppstår fördyringar som inte täcks av budgeterade reserver bör ett mindre underskott vara acceptabelt, bl a mot bakgrund av att trafikkontoret tidigare budgeterat för en upprustning av området som i och med detta projekt inte behöver genomföras. Vidare finns det möjligheter till reduceringar i kostnaderna genom besparingar på materialval. Stadens utgifter/inkomster för exploatering bedöms kunna finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget för år 2010. Behov av medel för åren därefter får beaktas i nämndens kommande budgetarbete.

Risker och osäkerhetsfaktorer

Projektet är komplicerat bl a beroende att utrymmet är begränsat. Långholmsgatan är en viktig trafikled i staden vilket gör att krav kommer att ställas på att genomförandet inte får riskera framkomligheten.

Vidare måste Bonniers, stadens och SLs arbeten koordineras i tid och rum då det är nödvändigt med samutnyttjande av ytor för etableringar etc.

Övriga konsekvenser av projektet

-Miljökonsekvenser

Förslaget bedöms alstra en liten ökning av trafik, genom utökade ytor för handel och kontor. Vidare innebär de föreslagna byggnadsvolymer en förtätning. Dessa bägge effekter är dock så små att de inte bedöms ha någon märkbar negativ påverkan på miljön.



-Tillgänglighet

Tillgängligheten i området kommer att förbättras genom att ett bilfritt torg anläggs. Tillgänglighetsprojektet medverkar i utformningen av torget.

-Påverkan på barn

Projektet bedöms ha en positiv inverkan på barn och deras livsmiljö genom att ett bilfritt torg anläggs samt att otrygga miljöer byggs bort.

-Samråd och information till andra förvaltningar

Kontoret har diskuterat genomförandet av detaljplanen med stadsdelsförvaltningen och trafikkontoret. Bägge förvaltningarna är positiva till förslaget.

Plan för uppföljning

Projektet kommer att följas upp i den normala ekonomirapporteringen genom avvikelsetanalyser m m.

Analys och konsekvenser / Exploateringskontorets synpunkter

Kontoret anser att projektet har många fördelar. Idag finns det inga publika torg på västra Södermalm, närmsta torgbildningar av betydelse är Bysis torg och Mariatorget. Att omvandla en plats som i hög grad präglas av trafikala funktioner till ett bilfritt torg är därför eftersträvänsvärt. Detta, kombinerat med att den kommersiella servicen förbättras och tunnelbanestationen moderniseras, kommer att bidra till att öka attraktiviteten och minska otryggheten i området.

Investeringsanalysen visar på ett nollresultat. Detta får anses vara ett gott resultat då stadens intäkter är begränsade.

Sammanfattningsvis bedömer kontoret att projektet är angeläget och att det ekonomiska utfallet är godtagbart.

Kontoret föreslår att nämnden godkänner bilagda förslag till överenskommelse om exploatering.

Kontoret föreslår att nämnden godkänner investeringsutgifter om ca 26 mnkr och investeringsinkomster om 2 mnkr.

Slut