



Christina Winberg  
Avdelningen för projektutveckling  
Telefon: 08-508 262 66  
[christina.winberg@stockholm.se](mailto:christina.winberg@stockholm.se)

Till  
Exploateringsnämnden 2012-03-15

## **Markanvisning för bostäder inom fastigheten Hönsfodret 1 inom Södermalm till Folksam ömsesidig sakförsäkring**

### **Förslag till beslut**

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder inom fastigheten Hönsfodret 1 till Folksam ömsesidig sakförsäkring och ger kontoret i uppdrag att träffa erforderliga avtal.
2. Exploateringsnämnden begär att stadsbyggnadsnämnden upprättar detaljplan för området.

Krister Schultz

Gunnar Jensen

Lars Fyrvald

### **Sammanfattning**

Försäkringsbolaget Folksam innehar fastigheten Hönsfodret 1 med tomträtt. Fastigheten ligger vid Tullgårdsgatan/Norra Hammarbyhamnen inom Södermalm. Bolaget önskar inom fastigheten göra en tillbyggnad med 24 hyreslägenheter och 12 hyresradhus, totalt 36 lägenheter. Exploateringen sker inom befintlig fastighet. Tillägg till gällande tomträttsavtal kommer att tecknas med Bolaget. Gällande detaljplan anger kontor och industri. Exploateringen kräver ny detaljplan.

Den totala investeringsutgiften för projektet bedöms inte bli högre än att beslut om investeringen kan fattas på delegation inom kontoret, dvs. lägre än 10 mnkr. Kontoret bedömer att exploateringen kommer att ge ett överskott till staden.

### **Bakgrund till markanvisningen**

Folksam ömsesidig sakförsäkring (nedan kallad Bolaget) har inkommit med en förfrågan om att få göra en tillbyggnad med bostäder inom fastigheten Hönsfodret 1 med adress Tullgårdsgatan 12 på Södermalm. För området gäller detaljplan, dp 8526, enligt vilken fastigheten är avsedd för kontors- och industriändamål.

Fastigheten är upplåten med tomträtt till Folksam ömsesidig Sakförsäkring sedan 1947-01-01. Senaste avgäldsreglering var 2007-01-01. Tomträätten är bebyggd med en kontors- och industribyggnad, uppförd 1983 och ombyggd 1996. Fastighetens areal är 2 991 m<sup>2</sup>. Användningen har hittills varit huvudsakligen kontor för Folksams eget behov, en bilverkstad i bottenvåningen och garage med ca 34 p-platser i källarplan. Sedan en tid tillbaka har Folksam tidsbegränsat bygglösa för skoländamål, en privat gymnasieskola.



*Kv Hönsfodret*

### **Tidigare beslut**

Aktuellt tjänsteutlåtande är den första redovisningen i detta ärende. Stadsbyggnadskontoret har mottagit en ansökan om planbesked från Bolaget som

kommer att behandlas under våren 2012. SBN har ännu inte haft ärendet för beslut avseende planläggning.

## **Markanvisning**

Förslaget innehåller tillbyggnad av befintlig bebyggelse med totalt 36 lägenheter. En tillbyggnad på tidigare ej bebyggd mark mot kajen vid Hammarby Sjö är tänkt att innehålla 24 lägenheter. Två våningar byggs till för 12 radhus belägna på taket. Bolaget föreslår att lägenheter och radhus ska upplåtas med hyresrätt. Vidare byggs delar av lokalerna om för skoländamål med skolgård inom befintlig byggnad. Tillbyggnaden innebär tre påbyggnadsvåningar mot Hammarby Sjö och två påbyggnadsvåningar mot Tullgårdsgatan med indragen översta våning.

Markanvisning sker enligt de principer som exploateringsnämnden angivit i sitt beslut om stadens markanvisningspolicy. Markanvisningen gäller under två år från nämndens beslut.

## **Planbeställning**

Exploateringen kräver ny detaljplan. Närmare innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

## **Ekonomi**

### **Ekonomiska konsekvenser för staden**

Stadens utgifter i projektet bedöms understiga 10 mnkr varför inriktningsbeslut och genomförandebeslut bör kunna tas på delegation inom kontoret. Staden får intäkter från ökade tomträttsavgifter. Tilläggsavtal till befintligt tomträttsavtal kommer att tecknas med Bolaget.

Inga kostnader för kommunala anläggningar väntas uppstå. Gatunätet är utbyggt i området. Bolaget beställer och bekostar ändrad detaljplan.

Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

## **Hur projektet uppfyller stadens mål**

### **Bostadsbebyggelse**

Exploateringskontoret har bedömt projektet utifrån Vision 2030, översiktsplanen och mål i stadens budget. Projektet stämmer med kontorets verksamhetsplan att intensivifiera arbetet med markanvisningar, samt att verka för att öka bostadsbyggandet i Stockholm. Exploateringen avser 36 lägenheter med hyresrätt.



### **Lokaler**

Lokaler tillkommer som tillgodoser behov av ytor för skoländamål. Det finns idag få lokaler mot Hammarby Sjö och tillkommande butikslokal om ca 500 m<sup>2</sup> kan ge ett välbehövligt tillskott.

### **Miljö**

Kontoret bedömer att en tidig miljöbedömning enligt den metod som gatu- och fastighetsnämnden antagit och godkänt 1996-08-13 inte krävs i detta projekt eftersom exploateringen sker inom en redan upplåten tomträtt i ett bostadsområde med lokal trafik inom Södermalm. Gällande miljö kvalitetsnormer bedöms kunna uppfyllas i projektet. En utredning avseende bullernivåer i området kommer att göras men dessa bedöms inte överstiga godkända gränsvärden.

Kontorets bedömning är att bebyggelsen inte medför någon påverkan på omkringliggande bebyggelse och parkområde.

### **Kompensation för ianspråktagen grönyta**

Ingen grönyta ianspråkats för exploateringen.

### **Energihushållning**

Bolaget förbinder sig att vid projektering och byggande inom Fastigheten uppfylla krav samt eftersträva mål enligt exploateringsnämndens verksamhetsmål för miljö "Energieffektiva lösningar och val av förnybara energislag i nybyggnadsprojekt" som beslutades av exploateringsnämnden 2009-12-17.

### **Tillgänglighet**

All planering av den yttre miljön ska ske med särskild hänsyn till behoven hos äldre och personer med funktionsnedsättning. Exploateringen ska genomföras inom ramen för Stockholm en stad för alla - Riktlinjer för att skapa en tillgänglig och användbar utemiljö.

Tillgänglighetsfrågorna kommer att utredas i samband med planprocessen. Vistelseytor intill entréer kommer att vara tillgängliga för personer med nedsatt rörelseförmåga. Området som bebyggs har mycket små terrängskillnader.

### **Påverkan på barn**

Ingen negativ inverkan på barn bedöms bli följden av denna exploatering. Bolaget avser att i anslutning till skollokalerna anlägga en skolgård inom befintlig bebyggelse med möjlighet till utomhusvistelse och solljus.

## **Genomförandefrågor**

Genomförandet blir för stadens del främst av administrativ art, då gator och ledningar redan är utbyggda. Parkering för de nya bostäderna anordnas inom befintligt garage. Angöring kommer att ske från utbyggt gatunät.

## **Tidplan och kommande beslut**

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 Bolaget sin byggstart under 2014 och första inflyttning under 2016.

Detta är sista beslutstillfället för exploateringsnämnden.

## **Risker och osäkerheter**

- Tillbyggnaden sker inom vattennära område men inom tidigare planlagd mark och med samma avstånd till Hammarby Sjö som befintliga byggnader inom området.
- Osäkra mark- och grundförhållanden kan finnas inom ej utbyggt område mot Hammarby Sjö men bedöms vara av begränsad omfattning.

## **Information till andra förvaltningar**

Kontoret har diskuterat tillbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret som finner att det förslag som Bolaget redovisat är möjligt att pröva i en planprocess.

När detta ärende skickas till exploateringsnämnden skickas det också ut till ledamöterna i Södermalms stadsdelsnämnd.

## **Kontorets sammanfattande bedömning**

Kontoret ser positivt på projektet som ger ett tillskott till bostadsbeståndet i staden utan nämnvärd inverkan på omkringliggande stadsmiljö. Exploateringen bedöms även ge ett ekonomiskt överskott.

## **Slut**