



Martin Calmtorp  
Avdelningen för projektutveckling  
Telefon: 08-508 264 87  
martin.calmtorp@stockholm.se

Till  
Exploateringsnämnden 2012-03-15

## **Överenskommelse om exploatering, för bostäder, kontor och kommersiella lokaler inom fastigheterna Göta Ark 18 och Södermalm 4:1 på Södermalm med Fastighets AB Göta Ark. Genomförandebeslut**

### **Förslag till beslut**

1. Exploateringsnämnden godkänner genomförandet av exploatering inom Göta Ark 18 och Södermalm 4:1 omfattande investeringsutgifter om ca 25 mnkr och ger kontoret i uppdrag att genomföra projektet.
2. Exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att träffa överenskommelse om exploatering med tomträttsupplåtelse mellan exploateringsnämnden och Fastighets AB Göta Ark avseende Göta Ark 18 och Södermalm 4:1 enligt vad som anges i kontorets tjänsteutlåtande.

Krister Schultz

Gunnar Jensen

Lars Fyrvald

### **Sammanfattning**

Fastighets AB Göta Ark är tomträttshavare till fastigheten Göta Ark 18 inom stadsdelen Södermalm. En detaljplan som möjliggör en till- och påbyggnad av fastigheten med ca 7500 kvm BTA bostäder, motsvarande ca 50 lägenheter och ca 1300 kvm BTA kontorslokaler har tagits fram och vunnit laga kraft under 2011.

---

Bilaga 1: Överenskommelse om exploatering

Bilaga 2: Nuvärdeskalkyl

Den nya detaljplanen medger också att ca 11 000 kvm BTA kontor kan omvandlas till handelsändamål. Staden och bolaget har enats om ett exploateringsavtal rörande fastigheten Göta Ark 18 och Södermalm 4:1 vari tomträttsavgälderna för tillkommande ytor samt ansvarsfrågor avseende byggande och drift m m regleras.

Investeringsanalysen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar ett positivt nettonuvärde om 27 mnkr. De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till ca 25 mnkr. Projektets täckningsgrad inkl. nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 190 %.

Expertrådet har behandlat ärendet 2011-12-07.

### **Bakgrund till överenskommelsen**

Kvarteret Göta Ark 18 är beläget mellan Medborgarplatsen och Fatbursparken och avgränsas i norr av Högbergsgatan, i väster av Fatbursparken, i söder av Fatburshöjden och Medborgarplatsen och i öster av Repslagargatan. Kvarteret som bebyggdes på 1980-talet, används idag främst för kontorsverksamhet.



Fatbursparken anlades i början av 1990-talet i samband med att bostadshusen Bofills båge, Söder torn m m uppfördes. Den del av Fatbursparken som ansluter mot Göta Ark är tätt bevuxen med klena träd, skuggig och utan genomströmning av människor. En gång- och cykelramp som tar upp höjdskillnaden mot Medborgarplatsen gör en del av parkytan obrukbar. Att Göta Ark inte har några publika verksamheter mot parken förstärker intrycket av otrygg, otillgänglig baksida.

Den nya detaljplanen möjliggör en till- och påbyggnad av fastigheten med ca 7500 kvm BTA bostäder och ca 1300 kvm BTA kontorslokaler. De nya byggnadsvolumerna ligger mot väster och norr samt på taket av befintlig byggnad. Entrén mot Medborgarplatsen kommer även att byggas om. Det kommer också att byggas en ny entré mot Fatbursparken. Planen möjliggör även att befintliga kontorslokaler kan konverteras till handel. Totalt kan därför handelsytorna uppgå till ca 11 000 kvm. Detaljplanens genomförandetid är fem år.



*Perspektiv från Medborgarplatsen.*

I samband med byggherrens aktiviteter kommer staden att bygga om den del av Fatbursparken som gränsar mot kvarteret. Bl a kommer den befintliga gång- och cykelrampen att ersättas med en ny ramp längs den nya tillbyggnaden mot parken. Anpassningsåtgärder kommer även att utföras på Medborgarplatsen.





*Perspektiv från Fatbursparken.*

### **Tidigare beslut**

- 2008-04-24 SBN godkänner Start-PM för detaljplaneläggning.
- 2008-06-12 ExplN markanvisar Fastighets AB Göta Ark och fattar inriktningsbeslut.
- 2009-03-19 ExplN svarar på remiss på planförslaget.

Detaljplanen antogs av kommunfullmäktige 2011-09-05.

### **Överenskommelse om exploatering**

Staden och Fastighets AB Göta Ark avser att teckna en överenskommelse om exploatering, se Bilaga 1. I överenskommelsen regleras tomträttsavgälderna för tillkommande ytor samt ansvarsfrågor avseende byggande och drift m m.

Expertrådet har behandlat ärendet 2011-12-07 (Dnr E2011-5141-522).

### **Ekonomi**

I detta ärende uppgår investeringen till 25 mnkr.

### **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 positivt nettonuvärde om 27 mnkr motsvarande 310 000 kr/ekvivalent lägenhet<sup>1</sup>.

Marken som tillförs fastigheten Göta Ark 18 kommer att upplåtas med tomträtt. Exploateringsgraden uppgår till ca 5,0.

---

<sup>1</sup> Ekvivalent lägenhet motsvarar den sammanlagda tillkommande ytan (BTA) för bostäder, kommersiella lokaler etc. dividerat med 100 (en lägenhet motsvarar 100 kvm BTA).

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till ca 25 mnkr, varav ca 1 mnkr är utgifter före år 2012, dvs. redan nedlagda utgifter. Utgifterna avser främst kostnader för iordningställande av allmänna anläggningar.

Investeringsutgifterna avser ombyggnation av allmänna anläggningar innefattande befintlig cykelramp och torgyta.

Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 251 000 kr i fast prisnivå. Detta nyckeltal visar projektets nettoutgifter inkl. redan nedlagda utgifter. Projektets täckningsgrad inkl. nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 190 %.

All ekonomisk risk avseende byggherrens del av projekteringen står bolaget för. Staden har risk för förgävesprojektering. När projektet färdigställts ska delar av redovisat överskott utgå som ersättning till Trafikverket i enlighet med mellan parterna träffat samordningsavtal daterat 2009-02-13.

### Budgetkonsekvenser

Investeringsbudget och försäljningsinkomster

Investeringsutgifterna för projektet beräknas till ca 25 mnkr i löpande prisnivå.

Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

<b>Budgetkonsekvenser</b>	<b>Ack</b>						
<b>Investering</b>	<b>t.o.m.</b>						
<b>Mnkr</b>	<b>2011</b>	<b>2012</b>	<b>2013</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>	<b>Senare</b>	<b>Totalt</b>
Utgifter inkl. förvärv (-)	-1,3	-0,2	-2,6	-6,0	-14,8	0,0	-24,8
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Nettoutgift (-) /-inkomst</b>	<b>-1,3</b>	<b>-0,2</b>	<b>-2,6</b>	<b>-6,0</b>	<b>-14,8</b>	<b>0,0</b>	<b>-24,8</b>
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

Stadens utgifter/inkomster för exploatering bedöms kunna finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget för år 2012. Behov av medel för åren därefter får beaktas i nämndens kommande budgetarbete.

Driftbudget

Projektet bedöms påverka stadens och nämndens resultat enligt nedanstående



<b>Budgetkonsekvenser</b>							
<b>Drift</b>							
<b>Mnkr</b>	<b>2012</b>	<b>2013</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>	<b>Senare</b>	<b>Kommentar</b>
<b>Resultatpåverkan ExplN</b>							
Löpande intäkter/kostnader	0,0	1,8	1,8	1,8	1,8	max 1,8	
Internränta	0,0	0,0	0,0	-0,7	-0,7	max -0,6	
Avskrivningar	0,0	0,0	0,0	-0,7	-0,7	max -0,7	år 2015
Reavinster/förluster	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	totalt 0
<b>Summa resultatpåverkan nämnd</b>	<b>0,0</b>	<b>1,8</b>	<b>1,8</b>	<b>0,4</b>	<b>0,4</b>		
<b>Resultatpåverkan TRN+SDN</b>							
Driftskostnader TRN+SDN	0,0	-0,1	-0,1	-0,1	-0,1	mellan -0,1 och -0,2	
Underhållskostnader trafiknämnden	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	mellan 0 och -0,2	
<b>Summa resultatpåverkan TRN+SDN</b>	<b>0,0</b>	<b>-0,1</b>	<b>-0,1</b>	<b>-0,1</b>	<b>-0,1</b>		

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden beräknas efter genomförandet uppgå till ca 0,4 mnkr. Kapitalkostnaderna för exploateringsnämnden beräknas uppgå till ca 1,3 mnkr det första året och minskar därefter något genom avskrivningar. Intäkterna för tomträttsavgälder beräknas till ca 1,8 mnkr per år.

### **Slutsats-ekonomi**

Projektet visar ett positivt ekonomiskt nettonuvärde och bedöms inte innebära någon större ekonomisk risk för stadens del.

## **Hur projektet uppfyller stadens mål**

### **Bostadsbebyggelse**

Exploateringskontoret har bedömt projektet utifrån Vision 2030 och mål i stadens budget. Den aktuella exploateringen avser ett tillskott om ca 50 lägenheter i bostadsrätt och stämmer väl överens med stadens vilja att öka bostadsbyggandet i centrala Stockholm. Bostäderna kommer uppföras i ett attraktivt kollektivtrafiknära läge.

### **Lokaler**

Projektet möjliggör tillskott av kontorslokaler och medger en omvandling av befintliga kontorslokaler till ytor för handelsändamål.

### **Miljö**

Frågor rörande buller, luftkvalitet, risk och säkerhet, kulturarv och människors hälsa har utretts under planarbetet. Projektet har anpassats efter slutsatserna från dessa utredningar.

### **Kompensation för ianspråktagen grönyta**

Projektet medför att ca 550 kvm av Fatbursparken tas i anspråk och att ett trettiotal träd, företrädesvis körsbärsträd, försvinner. Den nuvarande parkdelen som berörs av projektet har idag en låg utnyttjandegrad p g a utformningen. Projektet syftar till att höja kvaliteten på den aktuella parkdelen. Nya sittplatser tillförs och tryggheten ökas genom att den tidigare slutna fasaden ersätts med bostäder samt att den befintliga rampen ersätts med en ny som inte skapar otrygga miljöer.

### **Energihushållning**

Bolaget har tagit del av Stockholms stads Program för miljöanpassat byggande. Programmet har tagits fram i samarbete mellan Staden och Stockholms Byggmästareförening 2005. Användning av programmet är frivilligt. Programmet och dess bilagor finns på Stadens webbsidor ([www.stockholm.se/miljobygg](http://www.stockholm.se/miljobygg)).

### **Tillgänglighet**

Den nya gång- och cykelrampen kommer att få en mindre lutning än den befintliga, vilket ökar tillgängligheten mellan Medborgarplasten och Fatbursparken.

### **Påverkan på barn**

Projektet bedöms ha en positiv inverkan på barn och deras livsmiljö genom att en tidigare otrygg parkmiljö förbättras.

### **Konstnärlig utsmyckning**

I exploateringsprojekten ska 1 % av stadens byggkostnad avsättas till offentlig konstnärlig gestaltning i samråd med Stockholm Konst. I detta projekt kommer medel att läggas till den gemensamma konstpotten för andra projekt.



## **Genomförandefrågor**

### **Tidplan**

Projektet är komplicerat och kommer att genomföras i etapper. Någon fastlagd tidplan finns inte ännu. Byggstart kommer tidigast att ske våren 2013. Detta skulle innebära att de första bostäderna kan vara klara för inflyttning 2015. Staden kommer att anpassa sin tidplan efter byggherrens aktiviteter, då dessa arbeten i stort är anpassningar av allmänna platser till de tillkommande utvidgningarna av kvarteret.

### **Risker och säkerheter**

Projektet som helhet är komplicerat avseende byggherrens planerade aktiviteter.

Stadens arbeten, däremot, är tämligen begränsade och förväntas inte medföra några större problem i genomförandet. Vid anläggandet av den nya gång- och cykelrampen krävs noggrannhet, då det finns många befintliga ledningar i området. Grundläggningsförhållandena är inte heller optimala i det här aktuella området.

### **Kontorets sammanfattande bedömning**

Kontoret anser att projektet har många fördelar. Nya bostäder, kontor och kommersiella lokaler tillförs i ett attraktivt och kollektivtrafiknära läge. Vidare kommer gestaltningen på den befintliga byggnaden att lyftas. Slutligen kommer attraktivitet och trygghet i den berörda delen av Fatbursparken att öka.

### **Slut**