

Utlåtande 2014:87 RI+RV (Dnr 302-603/2014)

Överenskommelse om exploatering med försäljning om cirka 160 mnkr och tomträtt för bostäder, förskola och kommersiella lokaler inom fastigheten Södermalm 9:1 m.fl. i Södermalm med JM AB och AB Stockholmshem.

Genomförandebeslut

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Exploateringsnämnden medges rätt att genomföra exploatering inom Södermalm 9:1 m.fl. omfattande investeringsutgifter om 72,5 mnkr. Utgifterna för 2014 ska rymmas inom nämndens investeringsbudget. Utgifterna för kommande år behandlas i budget för 2015. Exploateringsnämnden får i uppdrag att genomföra projektet.
2. Försäljning av Södermalm 9:1, 9:10 och 9:15 för en preliminär försäljningslikvid om ca 160,0 mnkr godkänns. Exploateringsnämnden får i uppdrag att träffa erforderliga avtal.

Föredragande borgarråden Sten Nordin och Joakim Larsson anför följande.

Ärendet

Projekt Rosenlundsparken omfattar nyproduktion av ca 215 bostäder i flerbostadshus, en förskola med sex avdelningar samt lokaler i bottenvåningar ordnade som ett större stadskvarter samt ett fristående flerbostadshus på ett

nytt torg. En ny gata uppförs från Magnus Ladulåsgatan ned till bostadskvarteren och Rosenlundsparken rustas upp enligt framtaget parkprogram. Byggstart planeras till år 2015 och första inflyttning till år 2017.

Den befintliga gång- och cykelvägen från Grindsgatan till Swedenborgsgatan upprustas till högre standard då det tidigare förslaget om bussgata utgår, och detaljplanen avgränsas till att främst utgöra bostadsbebyggelse och ny lokalgata. Förslaget till detaljplan har omarbetats bland annat med anledning av trafikförvaltningens (SL) negativa kritik till bussgatan under granskning. Marken inom projektområdet är idag avsedd för parkändamål enligt gällande detaljplan. I området finns en grusplan, en hundrastgård, två förskolor och park/naturmark. Evakuering av två förskolor som finns på platsen är nödvändig för att kunna genomföra planen.

Överenskommelse om exploatering kommer att tecknas med JM AB för ca 85 bostadsrättslägenheter och med AB Stockholmshem för ca 130 hyresrättslägenheter. Marken avses upplåtas med tomträtt till AB Stockholmshem. Intäkterna för tomträttsavgälder beräknas till ca 2,5 mnkr per år.

JM AB ska förvärva marken för 20 500 kr/kvm för bostäder och 7 000 kr/kvm för lokaler och förskola. Försäljningsinkomsterna beräknas till ca 160,0 mnkr, och reavinsten beräknas uppgå till 153,0 mnkr. Exploateringsnämnden har hemställt försäljningen till kommunfullmäktige för godkännande eftersom försäljningslikviden överstiger det belopp om 90,0 mnkr som exploateringsnämnden får besluta om.

Investeringsanalysen redovisar ett positivt nettonuvärde om ca 146,0 mnkr. Exploateringsgraden uppgår till 3,7. De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till ca 72,5 mnkr. Investeringsutgifterna avser i huvudsak ny- och ombyggnad av gata och park, inklusive ledningsflytt. Genomförandebeslutet ska godkännas av kommunfullmäktige eftersom investeringsutgifterna överstiger 50,0 mnkr.

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafik- och renhållningsnämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden beräknas efter genomförandet uppgå till ca 0,5 mnkr. Kapitalkostnaderna för exploateringsnämnden beräknas uppgå till ca 3,8 det första året.

Beredning

Ärendet har initierats av exploateringsnämnden och remitterats till stadsledningskontoret.

Stadsledningskontoret anser att projektet bidrar till bostadsmålet samt överensstämmer väl med stadens mål om att bygga bostäder med blandade upplåtelseformer.

Våra synpunkter

Rosenlundsparkens nordliga del är i dagsläget en tämligen otillgänglig plats. Den uppfattas dessutom av många som otrygg. Trots det centrala läget är denna del av parken ingen naturlig samlingsplats för boende i området. Ett tillskott av bostäder på platsen kommer därför öka känslan av trivsel och trygghet och därmed också parkens rekreativa funktion. Med sina 215 nya bostäder bidrar projektet dessutom till stadens bostadsmål om 140 000 nya bostäder till år 2030 samt överensstämmer väl med stadens mål om att bygga bostäder med blandade upplåtelseformer.

Bilagor

1. Reservationer m.m.
2. Nuvärdeskalkyler

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

Särskilt uttalande gjordes av borgarrådet Daniel Helldén (MP) enligt följande.

Stockholm växer. Det finns ett omfattande behov av nya bostäder för alla de som flyttar till Stockholm och för de som redan bor här. De nu föreslagna husen i kanten av Rosenlundsparken utgör ett välkommet bostadstillskott i ett centralt läge. Samtidigt kräver dessa centrala lägen att det finns tillräckligt med parker. Stockholms parker fyller en mycket viktig funktion för medborgarna. Vi vill att stadens parker värnas, utvecklas och tillgängliggörs så att stockholmarna kan få njuta av Stockholms kvalitéer.

Det är glädjande att stora delar av den tidigare föreslagna bussgatan har utgått. Tyvärr har en liten stump blivit kvar. Första biten från Magnus Ladulåsgatan in mot det nya kvarteret har märkligt nog behållits i planen. Detta riskerar att på ett direkt olyckligt sätt dra in trafik på den del som oreserverat ska vilkas för gående och cyklister. Nu riskerar den bakgata som föreslås bakom Magnus Ladulåsgatan, Norra gatan blir en rejält trafikerad gata med angöring mot kvarteret Linjalen. Detta kommer skapa en obehaglig blandning av olika trafikslag och samtidigt förta den parkentré som så väl behövs för att inte Rosenlundsparken ska förlora sina kvalitéer som stockholmarna så uppskattar. Vi förutsätter att denna del av planen inte genomförs och

att bakgatan Norra gatan blir en återvändsgata som aldrig når fram till kvarteret Linjalen.

Kommunstyrelsen delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Exploateringsnämnden medges rätt att genomföra exploatering inom Södermalm 9:1 m.fl. omfattande investeringsutgifter om 72,5 mnkr. Utgifterna för 2014 ska rymmas inom nämndens investeringsbudget. Utgifterna för kommande år behandlas i budget för 2015. Exploateringsnämnden får i uppdrag att genomföra projektet.
2. Försäljning av Södermalm 9:1, 9:10 och 9:15 för en preliminär försäljningslikvid om ca 160,0 mnkr godkänns. Exploateringsnämnden får i uppdrag att träffa erforderliga avtal.

Stockholm den 4 juni 2014

På kommunstyrelsens vägnar:
STEN NORDIN

Joakim Larsson

Ulrika Gunnarsson

Reservation anfördes av Ann-Margarethe Livh (V) enligt följande.

Jag föreslår att kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Att inte godkänna den delen av överenskommelsen som rör exploatering med försäljning med JM AB för att istället upplåta all mark med tomträtt
2. Att stryka det föreslagna parkhuset ur planförslaget
3. Att bebyggelsen i västra delen av kvarteret Verktummeln utökas för att kompensera bortfallet av bostäder som detta medför.
4. Att därutöver anföra

Under de senaste två mandatperioderna har antalet hyresrätter minskat kraftigt till följd av ombildningarna av allmännyttan, vilket har inneburit att tusentals lägenheter numera är utom räckhåll för den som saknar kapital på banken eller välbärgade föräldrar som kan gå i borgen. Detta gäller inte minst Stockholms innerstad, där andelen allmännyttiga bostäder numera är försvinnande liten. Därför är det mycket positivt att det allmännyttiga bostadsbolaget Stockholmshem nu tilldelas markanvisningar för 130 hyresrätter i ett centralt läge, även om man ska vara medveten om

att hyrorna i dessa nyproducerade lägenheter troligtvis kommer vara dubbelt så höga som i de lägenheter som tidigare ombildades.

Det är också positivt att stadsbyggnadsnämnden har hörsammat kritiken mot den planerade bussgatan och strukit denna ur planförslaget, liksom att upprustningen av Rosenlundsparken kvarstår som en del av projektet. Vi menar dock att det föreslagna parkhuset kommer att ta alltför mycket värdefull parkmark i anspråk, och eftersom tillgången till grönområden i innerstaden är liten i förhållande till stadsdelens befolkningsstorlek, vill därför även detta utgå. Den föreslagna byggnaden håller dock hög arkitektonisk kvalitet och bör om möjligt beredas mark på annan plats inom samma stadsdel. För att kompensera bortfallet av bostäder föreslår vi istället en höjning av bebyggelsen i den västra delen av kvarteret Verktummeln.

Slutligen finns det ingen anledning att mark som upplåts med bostadsrätt avyttras genom försäljning till det aktuella bolaget, utan bör stanna i stadens ägo genom att upplåtas med tomträtt. Detta eftersom markinnehavet är ett av de viktigaste verktyg som en kommun har för att uppfylla sitt bostadsförsörjningsansvar, samt säkerhetsställa en långsiktig hållbar och sammanhållen stadsplanering även i framtiden.

Särskilt uttalande gjordes av Stefan Nilsson och Daniel Helldén (båda MP) med hänvisning till det särskilda uttalandet av (MP) i borgarrådsberedningen.

Remissammanställning

Ärendet

Exploateringsnämnden markanvisade den 19 april 2014 ca 70 lägenheter med bostadsrätt till JM AB och ca 130 lägenheter med tomträtt till AB Stockholmshem och begärde samtidigt planändring av stadsbyggnadsnämnden. Stadsbyggnadsnämnden godkände start-pm för projekt Rosenlundsparken den 19 april 2012 och detaljplanen har varit ute på samråd och granskning. Nästa steg är godkännande av detaljplan i Stadsbyggnadsnämnden och sedan antagande i kommunfullmäktige.

Detaljplanen för "Södermalm 9:1 mfl, område kring Rosenlundsparken" ger möjlighet att uppföra ca 225 bostäder i flerbostadshus, en förskola med sex avdelningar och lokaler i bottenvåningar ordnade som ett större stadskvarter samt ett fristående flerbostadshus på ett nytt torg. Den tidigare föreslagna bussgatan utgår och detaljplanen avgränsas till att främst utgöra bostadsbebyggelsen och ny lokalgata. Parkupprustningen av Rosenlundsparken kvarstår dock som en del i projektet. Projektets genomförandetid är ca 5 år.

Utöver de åtgärder som behövs göras för att uppfylla detaljplanens intentioner kommer kontoret att utföra flera anläggningsåtgärder. Två övergångsställen på Magnus Ladulåsgatan byggs om till högre standard och Rosenlundsparken rustas upp enligt framtaget parkprogram. Förslag till konstnärlig utsmyckning är under framtagande tillsammans med Stockholm konst och kommer att implementeras i Rosenlundsparken.

AB Stockholmshem renoverar delar av kvarter Linjalen med bland annat en ny mataffär i bottenvåningen mot Magnus Ladulåsgatan och upprustar samtidigt kvarter Ögonmättet.

Tidigare beslut

Marken inom projektområdet är idag parkändamål enligt gällande detaljplan området ägs av staden. På platsen finns idag en grusplan, en hundrastgård, park/naturmark i en norrslutande bergslänt och två förskolor. Den ena förskolan är upplåten med tomträtt till SISAB som hyr ut lokalen till en privat aktör. Den andra förskolan är redan evakuerad från området vid Fatbursparken pga byggnation av Citybanan. Evakuering av förskolorna är nödvändigt för att kunna genomföra planen.

Exploateringsnämnden markanvisade den 19 april ca 70 lägenheter med bostadsrätt till JM AB och ca 130 lägenheter med tomträtt till AB

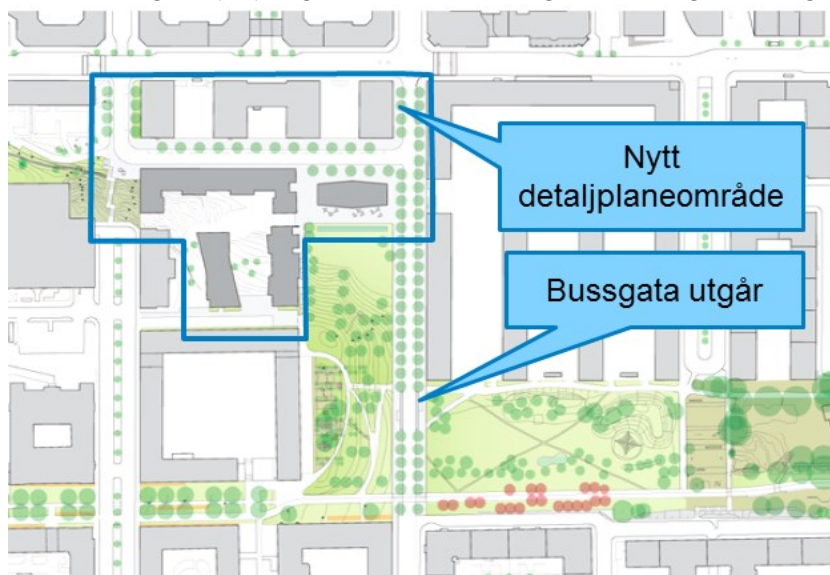
Stockholmshem och begärde samtidigt planändring av Stadsbyggnadsnämnden.

Stadsbyggnadsnämnden godkände den 19 april 2012 Startpromemoria för planläggning av område kring Rosenlundsparken i stadsdelen Södermalm (200 lägenheter och 6 avdelningar förskola) samt gav kontoret i uppdrag att ”utreda möjligheten till en förlängning av Swedenborgsgatan”.

Stadsbyggnadsnämnden godkände redovisning av samråd den 14 november och gav kontoret i uppdrag att ”studera möjligheten att höja parkhuset med ytterligare tre-fyra bostadsvåningar”.

Reviderad detaljplan efter granskning

Stadsbyggnadskontoret kommer till stadsbyggnadsnämnden föreslå ett omarbetat förslag där bussgatan utgår och detaljplanen endast omfattar den nya bostadsbebyggelsen samt angörande gator och torg. Skälet är bland annat trafikförvaltningens (SL) negativa kritik till bussgatan under granskningen.



Föreslagen exploatering med bussgata som utgång.

Överenskommelse om exploatering

Avtal för överenskommelse om exploatering har tecknats med AB Stockholmshem för ca 150 hyresrättslägenheter och JM AB för ca 75 stycken bostadsrättslägenheter. Avtalen innehåller överenskommelser om tomträttsavgäld och köpeskilling, tid för fastighetsbildning, tillträde och hur ett genomförande av projektet ska ske.

Byggherrarna ansvarar för uppförande av alla anläggningar på privat mark och staden för alla anläggningar på allmän plats. Genomförandet sker samtidigt och gemensam tidsplan och skedesplanering krävs för att genomförandet ska ske snabbt, ekonomiskt fördelaktigt för alla parter samt med så få störningar för boende som möjligt.

Expertrådet har godkänt ärendet den 11 april 2012 (dnr E2010-384-1653).

Ekonomiska konsekvenser för staden

JM AB ska efter fastighetsbildning förvärva marken för 20500 kr per ljusBTA för bostäder och 7000 kr per ljus ekvivalent BTA för lokaler och förskola. Marken avses upplåtas med tomträtt till AB Stockholmshem. Bolagen står för plankostnader och övriga kostnader som hör till byggnationen av husen. Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

Staden investering uppgår till ca 72,5 mnkr. Ärendet ska beslutas av kommunfullmäktige då investeringen överstiger 50 mnkr samt att försäljningen överstiger 90 mnkr.

Resultat av investeringsanalys enligt nuvärdesmetoden

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

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 146 mnkr motsvarande 634 000 kr/ekvivalent lägenhet¹.

Marken kommer dels att upplåtas med tomträtt och dels att säljas. Exploateringsgraden uppgår till 3,7.

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till ca 72,5 mnkr, varav 3 mnkr är utgifter före år 2013, dvs. redan nedlagda utgifter. Utgifterna

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

avser ny- och ombyggnad av gata och park inklusive ledningsflyttar, evakuering av befintliga verksamheter, grönkompensation och konst. Försäljningsinkomster som avser byggrätter beräknas till 160 mnkr och reavinsten beräknas uppgå till 153 mnkr.

Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 282 000 kr i fast prisnivå. Detta nyckeltal visar projektets nettoutgifter inkl. redan nedlagda utgifter. Projektets täckningsgrad inkl. nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till ca 270 %.

All ekonomisk risk avseende byggherrens del av projekteringen står bolaget för. Staden bekostar en serviceanslutning samt fastighetsbildning för respektive tomträttsfastighet.

Budgetkonsekvenser

Investeringsbudget och försäljningsinkomster

Investeringsutgifterna för projektet beräknas till ca 72,5 mnkr i löpande prisnivå. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

Budgetkonsekvenser	Ack						
Investering	t.o.m.						
Mnkr	2013	2014	2015	2016	2017	Senar	Totalt
						e	
Utgifter inkl. förvärv (-)	-3,1	-3,3	-26,3	-1,1	-19,3	-19,4	-72,4
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Nettoutgift (-) /- inkomst	-3,1	-3,3	-26,3	-1,1	-19,3	-19,4	-72,4
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	160,4	0,0	0,0	0,0	160,4

Stadens utgifter/inkomster för exploatering bedöms kunna finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget för år 2014. 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	2014	2015	2016	2017	2018	Senare	Kommentar
Resultatpåverkan ExplN							
Löpande intäkter/kostnader	0,0	2,5	2,5	2,5	2,5	max 2,5	
Internränta	0,0	-1,8	-1,8	-1,7	-1,6	max -1,6	
Avskrivningar	0,0	-2,2	-2,2	-2,2	-2,2	max -2,2	år 2015
Reavinster/förluster	0,0	160,1	0,0	0,0	0,0	0,0	totalt 160,1
Summa resultatpåverkan nämnd	0,0	158,6	-1,4	-1,4	-1,3		
Resultatpåverkan TRN+SDN							
Driftskostnader TRN+SDN	0,0	-0,4	-0,4	-0,4	-0,4	mellan -0,4 och -0,5	
Underhållskostnader trafiknämnden	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	mellan 0 och -0,5	
Summa resultatpåverkan TRN+SDN	0,0	-0,4	-0,4	-0,4	-0,4		

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden beräknas efter genomförandet uppgå till ca 0,5 mnkr. Kapitalkostnaderna för exploateringsnämnden beräknas uppgå till ca 3,8 mnkr det första året och minskar därefter något genom avskrivningar. Intäkterna för tomträttsavgälder beräknas till ca 2,5 mnkr per år. Reavinsten beräknas uppgå till 153 mnkr.

Ekonomiska osäkerheter

Genomförandet av den nya lokalgatans östra koppling till Magnus Ladulåsgatan är projektet mest komplicerade och kostsamma del på ca 17 mnkr. Ett stort antal ledningar måste läggas om på grund av att den nya vägen får en annan höjd och lutning än dagens situation. De intilliggande husens grundkonstruktion måste förstärkas genom nya stödmurar.

Slutsats - ekonomi

Projektets ekonomi är god och utrymme finns för de ekonomiska osäkerheterna.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Stadens övergripande måldokument

Exploateringskontoret har bedömt projektet utifrån Vision 2030, Promenadstaden – Stockholms översiktsplan och mål i stadens budget.

Bostäder

Projektet uppfyller målet i översiktsplanen om att ”arbeta med många olika typer av bostadsprojekt och en mångfald av aktörer på bygg- och bostadsmarknaden” samt målet om att bygga ”skilda typer med olika upplåtelseformer i stadens alla delar.”

Projektet uppfyller mål i stadens budget om ökat bostadbyggande då man har ökat exploateringen under planprocessen från start-pm till nu föreslagen exploatering.. Den aktuella exploateringen avser 130 lägenheter i hyresrätt samt 85 bostadsrätter. Bostadbeståndet inom Södermalm stadsdel var år 2012 41,3% hyresrätter, varav 11,2% hyresrätter hos allmännyttan, och 58,7% lägenheter i bostadrättsform (källa: Stockholm stad 2012).

Lokaler

Projektet uppfyller målen i Vision 2030, Översiktsplanen samt stadens budget för 2014 då projektet innehåller en blandning av bostäder och verksamheter genom förskolan med sex avdelningar och lokaler i bottenvåningarna mot den nya lokalgatan och i det så kallade parkhuset.

Miljö

En landskapsanalys inför planeringen togs fram under år 2011. Rapporten visade att Rosenlundsparken var en flitigt använd och uppskattad park och redogjorde för de värden som försämras eller försvinner genom

bebyggelseförslaget. Dessa är främst att förkastningsbranten framför kvarteret Alnmåttet försvinner och att förståelsen för Stockholms naturlandskap försämras, att Rosenlundsparkens funktion som en lokal spridningskorridor mellan Vita bergsparken och Tantolunden försämras då flertalet träd inom exploateringsområdet försvinner.

Ett parkprogram har tagits fram vilket föreslår en betydande upprustning av Rosenlundsparken med ytor för lek och spontanidrott. De starkt trafikerade gång- och cykelstråken ska förbättras och säkerheten prioriteras. Programmet kommer att omarbetas då förslaget om bussgatan utgår vilket bland annat berör förslaget om aktivitetstråket.

Exploateringen innebär att alla träd inom kvartersområdet försvinner och att förkastningsbranten byggs för. Åtgärder för att kompensera denna förlust är nya gatuträd längs den nya lokalgatan och i gång- och cykelstråket emellan Swedenborgsgatan och Grindsgatan. Även plantering längs gatan vid kvarteret Alnmåttet syftar till att minska den negativa påverkan på spridningskorridoren. Ett nytt läge för hundrastgård har inte funnits inom Rosenlundsparken.

Infiltration av dagvatten föreslås i våtbädd på allmän plats. Frågan måste dock utredas närmare i senare skede.

Projektet uppfyller delar i översiktsplanens mål om en god tillgång till attraktiva parker och grönområden genom att förslaget utgår ifrån ”parkprogrammets riktlinjer för park- och naturtillgång”, trots att parkytan minskas.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Rosenlundsparken är en del av ett övergripande stråk som börjar på Vintertullstorget och går via Katarina Bangata, Vartoftagata till Rosenlundsparken och fortsätter vidare mot strandpromenaden utmed Årstaviken och dess koloniområde.

Projektet föreslår att grönkompensationsåtgärder används till att förstärka och tydliggöra detta stråk, framförallt sträckan från Grindsgatan till Ringvägen.

Projektet uppnår inte målen om att värna och utveckla stadens ekologiska infrastruktur då träd i förkastningsbranten försvinner men viss kompensation görs i enlighet med målet om att ”Förlorade ekologiska värden av särskild betydelse ska kompenseras”.

Energihushållning

Översiktsplanen anger att nya energilösningar och tekniska försörjningssystem ska främja goda bostäder och lokaler i miljöanpassade och energieffektiva hus.

Projektet uppfyller stadens mål om energianvändning för bostäder då bolagen har förbundit 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” taget i exploateringsnämnden den 17 december 2009.

Tillgänglighet

Utformning av alla allmänna ytor inom projektet har strävat efter att följa stadens krav om tillgänglighet och uppfyller målen. Ett undantag måste dock göras vid den nya lokalgatans östra angöring till Magnus Ladulåsgatan. Gångbanan vid den sydöstrasidan får en lutning över 5 % men gångbanan på andra sidan uppfyller stadens krav.

Påverkan på barn

En barnkonsekvensanalys har tagits fram under 2013. Analysen konstaterar att upprustningen av den östra delen av parken är positiv medan bebyggelseförslaget är negativt då den lummiga västra delen med berget och i vintertid populära pulkabacken fyller en viktig funktion, främst för äldre förskolebarn och skolbarn.

Parkprogrammet förslår att bevara de öppna ytorna och höjder i parkens västra del för pulkabacke, rutschkana, kulle med lek och aktivitetsyta för spontanidrott och lek för att kompensera de ytor och funktioner som äldre förskolebarn och skolbarn mest uppskattar med dagens Rosenlundspark.

Förslaget uppnår stadens mål med att förbättra situationen för barns och ungdomars miljöer, ökad trygghet i parker och grönområden samt att skapa idrottsytor och idrottsanläggningar i hela staden med särskilt fokus på spontanidrott.

Konstnärlig utsmyckning

I exploateringsprojekten ska 1 % av stadens byggkostnad avsättas till offentlig konstnärlig gestaltning i samråd med Stockholm Konst. I detta projekt avsätts ca 750 000 kronor för konst. Ett förslag är under framtagning.

Genomförandefrågor

Tidplan

Bolaget planerar sin byggstart till år 2015 och första inflyttning bedöms till år 2017. Arbetena med gata och park kommer att ske parallellt där det är möjligt. Staden inleder genomförandet med evakuering av förskolorna för att kunna börja med lokalgatan och den infrastruktur som ska försörja den nya

bostadsbebyggelsen. Gång- och cykelvägen genom parken måste ledas om under större delen av arbetet med lokalgatan, den nya gång- och cykelvägen samt parkhuset. Sist kommer anläggandet av torg- och parkytorna att ske.

Risker och osäkerheter

Det finns en stor risk för överklagan och förskjutning av tidsplanen.

Genomförandet av den nya lokalgatans östra koppling till Magnus Ladulåsgata projektet mest tekniskt komplicerade avsnitt. Ett stort antal ledningar läggs om på grund av att den nya vägen får en annan höjd och lutning än dagens situation. De intilliggande husens grundkonstruktion måste förstärkas genom nya stödmurar. Fördröjningar i tid på grund av tekniska svårigheter kan därför uppstå.

Information till andra förvaltningar

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsdelsförvaltningen vilka är positiva till förslaget och vars synpunkter om parkens utformning kommer att bearbetas vid fördjupningen av parkprogrammet.

Då projektet medför en utgift över 50 mnkr har avstämning skett med stadsledningskontoret.

Exploateringsnämnden

Exploateringsnämnden beslutade vid sitt sammanträde den 10 april 2014 följande.

1. Exploateringsnämnden godkänner för sin del genomförandet av exploatering inom Södermalm 9:1 m.fl. omfattande investeringsutgifter om ca 72,5 Mnkr samt föreslår att kommunfullmäktige godkänner genomförandet och ger exploateringsnämnden, genom exploateringskontoret, i uppdrag att genomföra projektet.
2. Exploateringsnämnden godkänner för sin del överenskommelse om exploatering med försäljning med JM AB avseende Södermalm 9:1, 9:10, och 9:15 samt föreslår att kommunfullmäktige godkänner försäljningen och ger exploateringsnämnden, genom exploateringskontoret, i uppdrag att träffa erforderliga avtal med en försäljningsinkomst om cirka 160 Mnkr enligt vad som anges i kontorets tjänsteutlåtande.

Reservation anfördes av Åke Askensten m.fl. (MP), *bilaga 1*.

Reservation anfördes av Clara Lindblom (V), *bilaga 1*.
Särskilt uttalande gjordes av Åke Askensten m.fl. (MP), *bilaga 1*.

Exploateringskontorets tjänsteutlåtande daterat den 18 mars 2014 har i huvudsak följande lydelse.

Exploateringskontoret ser mycket positivt på projektet som både ger hyresrätter och bostadsrätter i ett attraktivt läge i staden, möjligt till att upprusta Rosenlundsparken och ett ekonomiskt överskott till staden. Flertalet av stadens mål i Vision 2030, Promenadstaden- Stockholms översiktsplan uppnås genom projektet.

Beredning

Ärendet har remitterats till stadsledningskontoret.

Stadsledningskontoret

Stadsledningskontorets tjänsteutlåtande daterat den 7 maj 2014 har i huvudsak följande lydelse.

Exploateringsprojektet bidrar till bostadsmålet med 215 nya bostäder i ett attraktivt läge, varav 130 lägenheter i hyresrätt och 85 lägenheter i bostadsrätt. Projektet överensstämmer väl med stadens mål om att bygga bostäder med blandade upplåtelseformer.

Projektekonomin är god och exploateringsnämnden bedömer att det finns tillräckliga marginaler för att hantera de tekniska och ekonomiska risker som kvarstår i projektet. Det är positivt att exploateringsgraden har ökat under planprocessen, och nu uppgår till 3,7. Investeringsanalysen redovisar ett positivt nettonuvärde om ca 146,0 mnkr, vilket motsvarar 634 tkr per ekvivalent lägenhet². Stadsledningskontoret konstaterar att nettonuvärdet per ekvivalent lägenhet är högre än för flertalet av stadens exploateringsprojekt.

Genomförandet av projektet inleds med evakuering av de två förskolor som finns på platsen. Det är stadsledningskontorets uppfattning att det i dagsläget finns ett visst överskott på förskoleplatser på västra Södermalm, och att evakueringen därmed torde kunna lösas inom befintliga lokaler.

Stadsledningskontoret föreslår kommunstyrelsen att föreslå kommunfullmäktige

² Ekvivalent lägenhet motsvarar den sammanlagda tillkommande ytan (BTA) för bostäder, kommersiella lokaler etc. dividerat med 100 (en lägenhet motsvarar 100 kvm BTA).

medge exploateringsnämnd rätt att genomföra exploatering inom Södermalm 9:1 m.fl. omfattande investeringsutgifter om 72,5 mnkr. Utgifterna för 2014 ska rymmas inom nämndens investeringsbudget. Utgifterna för kommande år behandlas i budget för 2015. Vidare föreslår stadsledningskontoret att försäljning av Södermalm 9:1, 9:10 och 9:15 för en preliminär försäljningslikvid om ca 160,0 mnkr godkänns, och att exploateringsnämnden får i uppdrag att träffa erforderliga avtal.

Reservationer m.m.

Exploateringsnämnden

Reservation anfördes av Åke Askensten m.fl. (MP) enligt följande.

1. Att delvis godkänna överenskommelse om exploatering.
2. Att ge exploateringskontoret i uppdrag att träffa avtal med JM AB samt AB Stockholmshem som tydliggör hur ekosystemtjänster ska kompensera för de förluster av ekologiska och rekreativa värden som projektet innebär.
3. Att ytan för förskolans utegård fördubblas.
4. Att energianvändningen inte ska överskrida 45-50 kWh/kvm/år.
5. Parkeringsstalet skall vara 0,1 för bilar och 2,5 för cyklar
6. Att de korta "flyglarna" på det långa huset stryks för att möjliggöra att gården kan fortsätta ha funktionen som del av spridningskorridoren. Förskolan ges annan placering i området.
7. I övrigt beslutar nämnden att anföra följande:

Rosenlundsparken är del i det övergripande grönstråk som går mellan Vintertullen, via Katarina Bangata, Vartoftagata och vidare mot Tantolunden. Det är en ekologisk pusselbit i den lokala grönstrukturen. Den del av området som ska bebyggas är sedan länge eftersatt i skötsel och därav inte nyttjad i samma utsträckning som övriga delar av Rosenlundsparken.

Det råder politisk enighet om att bygga en stor mängd bostäder under de kommande åren. Målsättningen är att inte ta natur- och parkmark i anspråk men när det sker så måste de förlorade ekosystemtjänsterna ersättas. I exploateringsavtalet skall krav ställas på gröna tak och fasader, ordentliga växtbäddar på gårdsbjälklag samt säkerställa den öst-västliga ekologiska spridningskorridoren över den nya kvartersmarken.

Vidare är det nämndens mening att de små utsläppsgårdarna för både befintliga och nyttillkommen förskola är otillfredsställande. Det är särskilt svårt att ta med de små barnen 1-3 år ut i de mer öppna parkrummen. Barn har rätt till en god utemiljö, vilket stöds av bland annat Barnkonventionen, plan- och bygglagen (PBL), arbetsmiljölagen, ordningslagen och skollagen.

Reservation anfördes av Clara Lindblom (V) enligt följande.

- Att inte godkänna den delen av överenskommelsen som rör exploatering med försäljning med JM AB för att istället upplåta samtliga bostäder med tomträtt.
- Att stryka det föreslagna parkhuset ur planförslaget.
- Att bebyggelsen i västra delen av kvarteret Verktummeln utökas för att kompensera bortfallet av bostäder som detta medför.

Att därutöver anföra:

Under de senaste två mandatperioderna har antalet hyresrätter minskat kraftigt till följd av ombildningarna av allmännyttan, vilket har inneburit att tusentals lägenheter numera är utom räckhåll för den som saknar kapital på banken eller välbärgade föräldrar som kan gå i borgen. Detta gäller inte minst Stockholms innerstad, där andelen allmännyttiga bostäder numera är försvinnande liten. Därför är det mycket positivt att det allmännyttiga bostadsbolaget Stockholmshem nu tilldelas markanvisningar för 130 hyresrätter i ett centralt läge, även om man ska vara medveten om att hyrorna i dessa nyproducerade lägenheter troligtvis kommer vara dubbelt så höga som i de lägenheter som tidigare ombildades.

Det är också positivt att stadsbyggnadsnämnden har hörsammat kritiken mot den planerade bussgatan och strukit denna ur planförslaget, liksom att upprustningen av Rosenlundsparken kvarstår som en del av projektet. Vi menar dock att det föreslagna parkhuset kommer att ta alltför mycket värdefull parkmark i anspråk, och eftersom tillgången till grönområden i inner-staden är liten i förhållande till stadsdelens befolkningsstorlek, vill därför att även detta utgår.

Den föreslagna byggnaden håller dock hög arkitektonisk kvalitet och bör om möjligt beredas mark på annan plats inom samma stadsdel. För att kompensera bortfallet av bostäder föreslår vi istället en höjning av bebyggelsen i den västra delen av kvarteret Verktummeln.

Slutligen finns det ingen anledning att mark som upplåts med bostadsrätt avyttras genom försäljning till det aktuella bolaget, utan bör stanna i stadens ägo genom att upplåtas med tomträtt. Detta eftersom markinnehavet är ett av de viktigaste verktyg som en kommun har för att uppfylla sitt bostadsförsörjningsansvar, samt säkerhetsställa en långsiktig hållbar och sammanhållen stadsplanering även i framtiden.

Särskilt uttalande gjordes av Åke Askensten m.fl. (MP) enligt följande.

Att den föreslagna bussgatan utgått är mycket glädjande. Det är en stor kvalitet för både vuxna och barn att kunna röra sig längre sträckor utan att behöva korsa trafikerade vägar.

Men faktum kvarstår att värdefull park- och naturmark bebyggs. I ett växande Stockholm fyller stadsparkerna en mycket viktig funktion varför Miljöpartiet anser att stadsparkerna ska värnas, utvecklas, tillgängliggöras och i de fall de är nödvändigt, rustas upp för att tillföra mervärden för stadens invånare.

När det, som i fallet med Rosenlundsparken, ändå byggs i en park är det oerhört viktigt att kunna tydliggöra hur dessa värden kompenseras för. Vi ser att det i den rådande majoriteten saknas vilja och verktyg för att på allvar kompensera de ekologiska och rekreativa värden som försvinner när parkmarken bebyggs. Det

underblåser konflikten mellan den stadsnära naturen och den växande staden och kan leda till att det allmänna stödet för ökat bostadsbyggande minskar.

De lokaler som tillskapas i de hus som byggs av stadens eget bolag bör ha en varierad inriktning och storlek för att främja en blandad stad där kommersiella lokaler ligger jämte föreningslokaler och kulturverksamhet.

Slutligen menar vi att för att nå målet om socialt hållbara stadsmiljöer är det avgörande att boende och verksamma i staden kan förstå varför förändringar sker och se det meningsfulla i dem. Det innebär inte att alla håller med eller kommer att gilla allt. Det är med frustration vi ser att medborgare som framför sin oro och kritiska perspektiv till planer i sin närmiljö kategoriseras som protektionistiska och NIMBY (not in my back yard). Det gagnar inte framtida dialoger och förtroende för de demokratiska processerna.