

Handläggare
Maria Cederborg
08-508 265 79

Till
Exploateringsnämnden
2015-01-29

Markanvisning för bostäder och cykelgarage inom fastigheten Södermalm 4:1 i Södermalm till Wallenstam AB

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder och cykelgarage inom fastigheten Södermalm 4:1 till Wallenstam AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
2. Exploateringsnämnden begär att stadsbyggnadsnämnden upprättar detaljplan för området.

Krister Schultz
Förvaltningschef

Gunnar Jensen
Avdelningschef

Sara Lundén
Enhetschef

Sammanfattning

Kommunfullmäktige fattade 2008 beslut om att bygga ett cykelparkeringsgarage invid Citybanans station på Södermalm. 2010 inkom Trafikkontoret till Stadsbyggnadskontoret med ett förslag på cykelparkeringsgarage i hörnet vid Bergsgruvans park och Rosenlundsgatan, intill entrén till Södra station. Stadsbyggnadskontoret ansåg att ett cykelgarage då bör utformas så att fler funktioner såsom bostäder och handel möjliggörs på platsen samtidigt.

I enlighet med Stadsbyggnadskontorets ställningstagande föreslår kontoret därför en markanvisning till Wallenstam AB om 57 lägenheter, 700 cykelparkeringsplatser och ca 300 kvm yta för handel.

Kontorets bedömning är att cykelparkering i den här omfattningen och i det här läget skulle gynna inte bara cyklingen i staden utan också kollektivtrafikåkandet. Garaget kommer att vara modernt utrustat och byggas flexibelt så att verksamheten kan anpassas efter behov och efter smarta framtida lösningar för cyklister.

Då läget för projektet är så bra ur både kollektivtrafiksynpunkt som ur cyklistsynpunkt så bör p-talet sättas till 0. Lösning med bildelning, tex bilpool, föreslås ersätta traditionell parkeringsförsörjning för privatbilism.

Wallenstam avser upplåta lägenheterna med hyresrätt och marken bör därför upplåtas med tomträtt. För projektets genomförbarhet som hyreslägenheter är det viktigt att bygggrätten blir tillräckligt stor, i annat fall kommer projektet att behöva överväga försäljning av marken och upplåtelse av lägenheterna med bostadsrätt.

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. Investeringsutgifterna bedöms uppgå till 3,7 mnkr och intäkterna i projektet utgörs av tomträttsavgälder. Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

Stadens utgifter i projektet bedöms understiga 10 mnkr varför inriktningsbeslut och genomförandebeslut bedöms kunna tas på delegation inom kontoret.

Bolaget ska stå för plankostnader och övriga kostnader som hör till byggnationen av husen.

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

Exploateringskontoret tillstyrker markanvisningen.

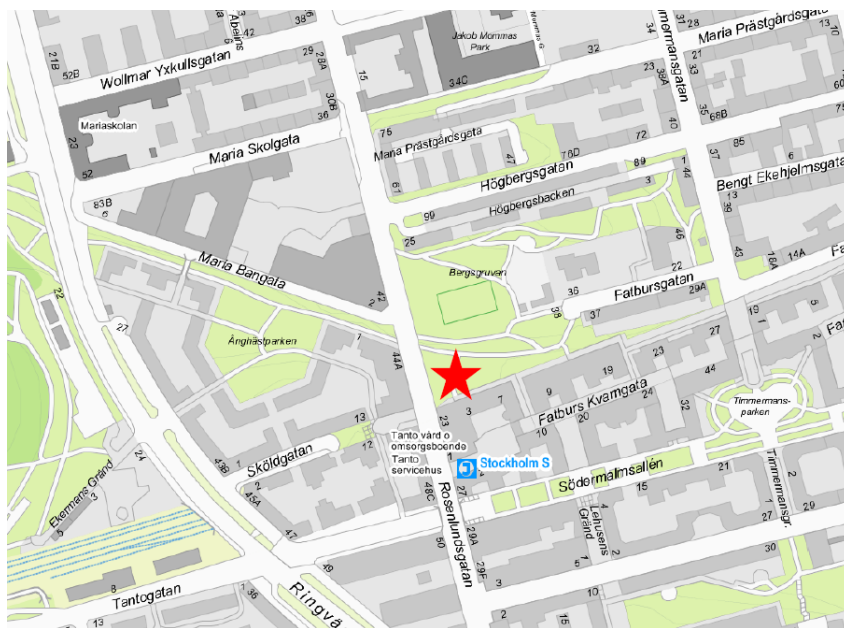
Bakgrund till markanvisningen

2008 beslutade kommunfullmäktige att försöka tillskapa ett cykelparkeringsgarage vid eller i direkt anslutning till Södra station. Beslutet bygger på en överenskommelse i tilläggsavtal 1 till genomförandeavtalet för Citybanan mellan dåvarande Marknämnden, dåvarande Banverket och Stockholms läns landsting, om att cykelparkering i garage ska byggas vid alla de tre stationerna på Citybanan. Genomförandeavtalet för Citybanan undertecknades 20 juni 2006 och tilläggsavtal 17 april 2008.

Flera lägen har därefter utretts kring Södra station för placering av cykelparkeringsgarage men inget har varit genomförbart. Platsen vid Bergsgruvans park och Rosenlundsgatan föreslogs till Stadsbyggnadskontoret 2010 av Trafikkontoret som lämpligt för cykelparkeringsgarage. Läget är precis intill Rosenlundsgatans entré till Södra station i den lågt liggande, södra delen av Bergsgruvans park. Stadsbyggnadskontoret ansåg att läget som Trafikkontoret föreslagit var bra men att det dessutom borde innehålla bostäder och handel som bidrar till platsen.

Idag är området, som här föreslås markanvisning, till största del gräsbevuxet, med buskage och träd. Området ligger i utkanten av den välutnyttjade Bergsgruvans park med sin fotbollsplan och stora lekplats. Längs med cykelbanan förbinds området med Medborgarplatsen och Fatbursparken åt ena hållet och med Ånghästparken och Tantolunden åt det andra. Det är en grön del av Södermalm. Det föreslagna området är skuggigare och mycket mindre utnyttjat än övriga parken. Projektet kommer att lägga stort fokus på att inramningen av parken kommer att bidra till ökad upplevd trygghet i parken och en förbättring för gående, cyklister och för de som vistas i parken. Läget vid parken ställer höga krav på utformningen av byggnaden och på stadsmässigheten. Detaljerna ska utarbetas i senare planarbete med därtill hörande utredningar men utformningsfrågor som kommer att vara viktiga i kommande utredningar är tex byggnadens höjdskala, grönstrukturen, avstånd till grannfastigheter och ljusförhållanden i parken.

Wallenstam inkom i mars i år med en markanvisningsansökan innehållande ett cykelgarage med upp till 700 platser, 57 hyreslägenheter och 300 kvm lokaler avseende den här platsen. Detta förslag till markanvisning bygger på denna ansökan. Ingen annan markanvisningsansökan finns för platsen eller Bergsgruvans park. Platsen redovisas i figur 1 nedan.



Figur 1. Karta över området.

Projektets mål är att bli så grönt som möjligt och i det närmaste bilfritt. Det är på så vis ett pilotprojekt för staden med slopade p-tal och endast bilparkering för poolbilar eller liknande bildelningssystem. Det centrala läget, den absoluta närheten till pendeltåg och bussar och den goda möjligheten till cykling gör att bilbehovet bör bli litet. Projektet ska i kommande planprocess undersöka möjligheter vilken typ av bildelning som lämpar sig bäst. Hyrcykel och lådcykel torde kunna inrymmas i cykelgaraget. Utredning pågår tillsammans med bland annat Trafikkontoret hur cykelgaraget ska ägas och förvaltas. Cykelgaraget kommer att bli Stockholms största, med ca 700 platser. Moderna lösningar för cykelparkering kommer att väljas och utrymmena ska utformas så att de blir flexibla och utvecklingsbara. Det innebär att när nya behov och tekniska lösningar kommer så ska garaget kunna byggas om och anpassas. De senaste åren har många städer satsat på cykelparkeringsutbyggnad då det visats i studier att tillgång till cykelparkering i trygga lägen inte bara ökar cyklandet utan också kollektivtrafikåkandet. Studier gjorda om satsningar på cykelgarage visar på fler positiva effekter förutom ökad cykling, som tex minskad skadegörelse och färre stölder.

Städer som Köpenhamn och Amsterdam går i bräschen vad gäller cykling och utveckling av kringtjänster. Där sker en mycket stor andel av både person- och varutransporterna med cykel till stor del som följd av att cykling och cyklisterna gynnas i

samhällsbyggnadsprocessen. I Sverige har Malmös satsning ”Bike & Ride” med 1500 cykelparkeringsplatser i tre anläggningar i anslutning till stora kollektivtrafikknutpunkter blivit en succé. Förutom cykelparkering erbjuds även en mängd andra servicetjänster för cyklisterna, verkstad, pumpar, långtidsparkering osv. På hemmaplan i Stockholm bör nämnas att cykelgaraget vid Älvsjö station med 350 platser är mycket välutnyttjat.

Wallenstam AB är en av Sveriges största privata hyresvärdar och har en tydlig grön profil. Man har egen bilpoolverksamhet och egen elproduktion. Bolaget har under de senaste fem åren fått tre markanvisningar om totalt 390 lägenheter, både hyresrätter och bostadsrätter.

Projektet innehåller i dagsläget förslag om 57 lägenheter med hyresrätt. Wallenstam är av tradition en hyresvärd med långsiktigt fokus och vill så vara även i detta projekt. Skulle projektet resultera i färre lägenheter än dessa 57 så skulle projektet av ekonomiska skäl bli svårt att genomföra som en tomträttupplåtelse och därmed ge hyresrättslägenheter. Med en lägre exploateringsgrad kommer en markförsäljning med bostadsrätter i huset att behöva övervägas.

För området gäller idag en detaljplan enligt vilken fastigheten är avsedd för parkändamål. Det är inte samma detaljplan som för Bergsgruvans park, då markanvisningsområdet ligger på andra sidan av den tidigare järnvägssträckningen. Bostäderna i området runt Södra station är till övervägande del bostadsrätter. Husen byggdes runt 1990 och ca två tredjedelar av lägenheterna är tvåor eller treor.



Tidigare markanvisningar i området

Inom Södermalm har de senaste åren lämnats följande markanvisningar:

- Vid Eriksdal lämnades två markanvisningar under 2014, dels i juni till AB Borätt på 75 bostadsrätter och dels i augusti till Lennart Ericsson Fastigheter AB för uppförande av 50 hyresrätter. Projektet inväntar start av planprocess.
- I projektet Rosenlundsparken lämnades markanvisning 2012 till Stockholmshem för 130 hyreslägenheter samt till JM för 70 bostadsrättslägenheter. Detaljplanen antogs av kommunfullmäktige den 12 juni 2014.
- Inom tomträthen Hönsfodret 1, med markanvisning 2012, planerar Folksam att bland annat bygga till befintlig kontorsbyggnad med ca 30 hyreslägenheter. Planarbetet pågår och samråd beräknas till hösten 2014.
- Intill kv Bondesonen Större har markanvisning gjorts våren 2013 till HSB om ca 50 lgh. Projektet inväntar start av planprocess.
- I projektet Johan Helmich Romans park vid Högbergsgatan har plansamråd hållits för 87 lgh som tidigare markanvisats till Einar Mattsson. Planarbete pågår.

Tidigare beslut

Aktuellt tjänsteutlåtande är den första redovisningen i detta ärende.

Markanvisning

Förslaget innehåller nybyggnation av 57 lägenheter i flerbostadshus. Bolaget föreslår att lägenheterna ska upplåtas med hyresrätt.



Exploateringen innehåll och utformning kommer att prövas i planprocessen.

Markanvisning sker enligt de principer som exploateringsnämnden angivit i sitt beslut om stadens markanvisningspolicy. Markanvisningen gäller under två år från nämndens beslut. För exploateringen föreslås direktanvisning till Bolaget. Lägenheterna planeras upplåtas med hyresrätt varför upplåtelse av marken med tomträtt föreslås. Om projektets exploateringsgrad inte blir tillräcklig ska försäljning av marken och upplåtelse med bostadsrätt övervägas.

Kontoret tecknar markanvisningsavtal med byggherren enligt detta utlåtande.

Planbeställning

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

Ekonomiska konsekvenser för staden

Stadens utgifter i projektet bedöms understiga 10 mnkr varför inriktningsbeslut och genomförandebeslut bedöms kunna tas på delegation inom kontoret.

Marken avses upplåtas med tomträtt. Inga större kostnader för kommunala anläggningar väntas uppstå eftersom all infrastruktur finns i området. De framtida driftkostnaderna för staden påverkas marginellt.

Bolaget ska stå för plankostnader och övriga kostnader som hör till byggnationen av husen.

Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Bebyggelse och trafik

Exploateringskontoret har bedömt projektet utifrån Vision 2030, översiktsplanen och mål i stadens budget och anser att det uppfyller målen. 57 hyresrätter markanvisas tillsammans med ett cykelparkeringsgarge med plats för ca 700 cyklar i ett mycket kollektivtrafiknära läge där lägenheter i befintlig bebyggelse till övervägande del är bostadsrätter.

Miljö

Kontorets bedömning är att bebyggelsen inte medför någon betydande påverkan på miljön. Enligt kontorets preliminära bedömning föreligger inte risk för markföroreningar så att saneringsåtgärder kan komma att bli aktuella.

Miljötänket genomsyrar projektet och märks i storleken på cykelgaraget som skulle bli Stockholms största. Cyklingen har i översiktsplanen lyfts fram särskilt. Stockholm ska bli en cykelstad i världsklass. Södermalm saknar idag ett stort cykelparkeringsgarage.

Kompensation för ianspråktagna grönyta

I det här projektet kommer grön parkyta att tas i anspråk. Den parkmark som avses bebyggas utgörs idag av en nedsänkt del av Bergsgruvans park. Den är dåligt nyttjad idag och mycket skuggig. Där växer ett par större träd. Området ligger i direkt anslutning till den välutnyttjade delen av Bergsgruvans park.

Åtgärder för att kompensera ianspråktagen grönyta och träd kommer att utredas under planprocessen.

Energihushållning

Bolaget har förbundit sig att vid projektering och byggande inom fastigheten uppfylla krav samt eftersträva målet för ”hållbar energianvändning vid nyproduktion på stadens mark” med högst 55 kWh/kvm och år enligt Stockholms miljöprogram 2012-2015 ”Hållbar energianvändning”.

Påverkan på barn

Projektet bedöms inte ha negativ inverkan på barn.

Genomförandefrågor

Tidplan och kommande beslut

Projektet har en preliminär och översiktlig tidplan. Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att pågå i cirka 18 månader. Mot bakgrund av detta planerar Bolaget sin byggstart till tidigast år 2017 och första inflyttning bedöms till år 2018.

Detta är sista beslutstillfället för exploateringsnämnden.

Risker och osäkerheter

- Risken för förseningar i projektet på grund av överklagande bedöms som stor.
- Parkeringsfrågan måste genomlysas ordentligt. Kan projektet bli helt grönt där de boende endast garanteras tex plats i bilpool och inte tillgång på egen parkeringsplats?
- Projektet behöver i planprocessen utreda buller då Rosenlundsgatan är starkt trafikerad. Detta kommer att styra hur lägenheter och balkonger kommer att kunna utformas.
- Närheten till tågstationen ska också studeras liksom hur byggnaden kan utformas då den ligger i närheten av de öppningar under det intilliggande huset in mot stationen.

Information till andra förvaltningar

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret, stadsdelsförvaltningen och trafikkontoret.

Stadsdelsförvaltningen har sagt sig inte vara i behov av förskoleplatser vid den aktuella platsen. Dialog har också förts med Trafikkontoret och med stadsdelsförvaltningens parkavdelning om utformningen av bla parkvägar och cykelbanor. Stadsbyggnadskontoret har deltagit i möten och gett synpunkter på stadsmässig utformning och innehåll på platsen.

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret anser att projektet har goda förutsättningar att ge ett bra tillskott av hyresrätter i ett bra kommunikationsläge, samtidigt som det kan öka både trivseln och säkerheten i området.

Slut