

Handläggare
Maria Öberg
08-508 266 78**Till**
Exploateringsnämnden
2016-11-10

Exploateringsavtal med Bonava Södermalm AB avseende Tobaksmonopolet 3 på Södermalm.

Förslag till beslut

Exploateringsnämnden godkänner exploateringsavtal med Bonava Södermalm AB rörande Tobaksmonopolet 3.

Håkan Falk
Förvaltningschef

Gunnar Jensen
Avdelningschef

Sara Lundén
Enhetschef

Sammanfattning

Stadsbyggnadskontoret har upprättat ett detaljplaneförslag som innebär att området inom Tobaksmonopolet 3 omvandlas till att innehålla ca 80 bostadslägenheter samt lokaler för handelsändamål i bottenplan.

Marken inom Tobaksmonopolet 3, exploateringsområdet, är privatägd. Bonava (nedan även benämnt Bolaget) står för kostnaden för exploateringen, inklusive kostnaden för ombyggnad av den allmänna platsmark som omger exploateringsområdet. Staden upphandlar och genomför dock

iordningställandet av den allmänna platsmarken. Stadens nettoutgifter består i huvudsak av den tid som har lagts ner innan exploateringsavtalets undertecknande. Genomförandebeslut för Stadens utgifter i projektet kommer att fattas på delegation inom kontoret

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.

Tidigare beslut

Stadsbyggnadsnämnden godkände 2007-08-09 ett start-PM för Kvarteret Tobaksmonopolet. Planen är beräknad att antas under hösten 2016.

Planen har inte behandlats i Exploateringsnämnden då den i sin helhet är på privat mark.

Beskrivning av projektet

Projektet ligger på västra Södermalm, där Maria Skolgata möter Maria Bangata. Kvarteret är uppfört för det statliga Tobaksbolagets räkning. Inom Tobaksmonopolet 3 återfinns Tobaksbolagets före detta huvudkontor samt en före detta mottagningsbyggnad.

Projektet inom planområdet innebär en omvandling från kontor till bostäder. Två nya hus om 16+1 respektive 4+1 våningar uppförs och det före detta huvudkontoret planläggs för kontor och bostäder. Den före detta mottagningsbyggnaden rivs. Projektet ger ca 80 bostadslägenheter. I bottenplan, mot gata, inryms lokaler för handelsändamål. Under fastigheten ges plats för parkering i befintligt parkeringsgarage.

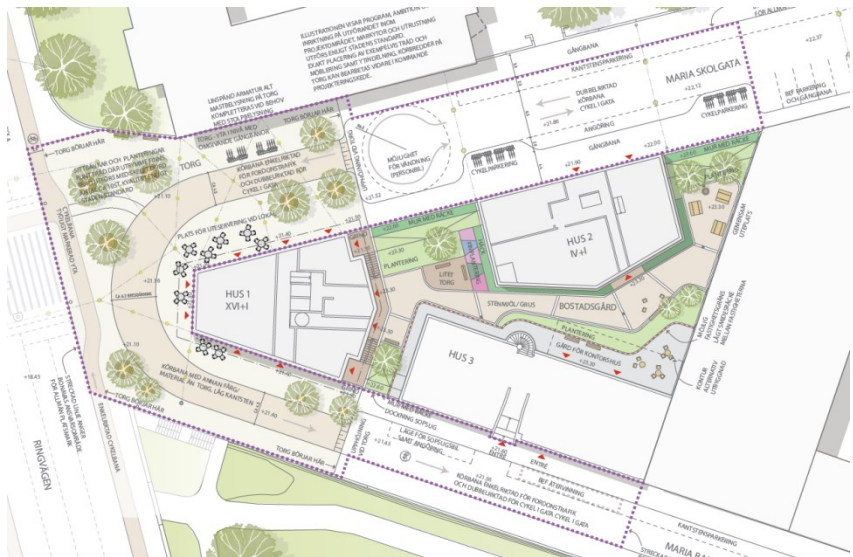
Den allmänna platsmarken väster om planområdet görs prioriterad för gående och cyklister och en uteservering är tänkt i anslutning till lokalytorna på bottenplan. I slutet av Maria Skolgata planeras för en vändplan. Det kommer dock fortsatt vara möjligt att passera med motorfordon mellan Maria Skolgata och Maria Bangata.

Exploateringsavtalets innehåll

All mark inom planområdet är privatägd och Bonava står för kostnaden för exploateringen. Bolaget ska inom planområdet inrymma sex stycken speciallägenheter.

Staden projekterar, upphandlar samt genomför den ombyggnad som ska utföras på allmän platsmark utanför planområdet. Området är markerat med prickad linje i nedan illustration. Åtgärderna ska göras enligt Stadens standard.

En illustration över den allmänna platsmarken som ska byggas om har tagits fram av Bonavas arkitekt i samråd med Staden. Åtgärderna avser bland annat en vändplan i slutet av Maria Skolgata, ny torgyta med trädplantering och bänkar, samt markerad köryta mellan Maria Skolgata och Maria Bangata. Detaljprojektering har dock ännu ej skett, varför ändringar kan komma att ske.



Illustrationsplan över projektet med allmänna anläggningar.

Bonava bekostar samtliga utrednings-, projekterings- och entreprenadkostnader på allmän platsmark. Bolaget bekostar även den tid som Staden lägger ner, såsom tid för projektledning och samordning. Stadens ersätts för den faktiska kostnaden som exploateringsbidrag. Betalning sker enligt en av parterna överenskommen betalningsplan.

Staden och Bonava ska tillsammans ta fram en huvudtidplan vilken ska gälla för Bolagets exploatering inom exploateringsområdet samt för Stadens anläggande av allmänna

anläggningar. Detaljplanens genomförandetid är satt till fem år, från detaljplanens laga kraft datum.

I övrigt innehåller avtalet vad som är sedvanligt för denna typ av avtal.

Ekonomiska konsekvenser för staden

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

Inga nettoutgifter för kommunala anläggningar väntas uppstå eftersom all infrastruktur bekostas av Bonava. De framtida driftkostnaderna för staden påverkas marginellt.

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

Kontoret bedömer att projektet har låg ekonomisk risk.

Genomförandefrågor

Miljö

Bonava utför och bekostar sanering av eventuellt förorenad mark inom exploateringsområdet för denna detaljplan.

Tillgänglighet

Tillgängligheten för den allmänna platsmarken kommer att säkras i framtagandet av systemhandlingen.

Påverkan på barn

Projektet bedöms, fränsett byggperioden, inte innebära en påtaglig ökning av trafiken i området. Trafiksäkerheten för Mariaskolans elever bedöms påverkas i ringa grad då tillkommande parkering sker i garage under mark, men infart från Rosenlundsgatan.

Tidplan

En för båda parter gällande huvudtidplan ska överenskommas. Bonava kontrollerar och ansvarar för tidsplanen och har meddelat att de planerar sin byggstart till kvartal 4 2017, såvida detaljplanen då vunnit lagakraft. Åtgärder på allmän platsmark ska göras enligt huvudtidplanen.

Utifrån preliminära bedömningar kan första inflyttning ske cirka tre år efter byggstart.

Kontorets sammanfattande bedömning

Exploateringsavtalet innebär att Bolaget bekostar alla anläggningar inom exploateringsområdet. Exploateringskontoret föreslår att exploateringsavtalet godkänns av Exploateringsnämnden.

Slut