

Handläggare
Christina Winberg
08-508 262 66

Till
Exploateringsnämnden
2019-12-12

Överenskommelse om exploatering med tomträtt, för bostadsändamål inom del av fastigheten Södermalm 8:1 i Södermalm, med Byggnadsfirman Erik Wallin AB.

Genomförandebeslut

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden godkänner genomförandet av exploatering inom del av Södermalm 8:1 (Malongenparken) omfattande investeringsutgifter om 16,1 mnkr och investeringsinkomster om 0 mnkr och ger kontoret i uppdrag att genomföra projektet.
2. Exploateringsnämnden ger Exploateringskontoret i uppdrag att träffa avtal enligt vad som anges i kontorets tjänsteutlåtande.
3. Beslutet förklaras omedelbart justerat.

Johan Castwall
Förvaltningschef

Sara Lundén
Avdelningschef

Exploateringskontoret
Stora projekt

Fleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 262 66
Växel 08-508 276 00
christina.winberg@stockholm.se
exploateringskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
stockholm.se

Kajsa Ek
Enhetschef

Sammanfattning

Byggnadsfirman Erik Wallin erhöll sökt markanvisning för upplåtelse med tomträtt för bostäder inom Södermalm 8:1, inom den befintliga lilla Malongenparken på Södermalm, genom beslut av exploateringsnämnden i december 2015. Projektområdet ligger mellan Renstiernas gata i öster och Katarina Södra Skola och kulturbyggnaden Malongen i väster samt söder om Nytorget.

I förslag till ändrad detaljplan föreslås nybyggnad av ett bostadshus i 5 våningar med lokal om 326 kvm i bv samt källare med cykelparkering. Total BTA ca 1950 kvm. Bilparkering får ske via parkeringsköp i Stigbergsgaraget några hundra meter bort. I parken finns idag en hundrastgård som ska flyttas till annan plats i närheten och en gångväg från Nytorget söderut. Planområdet föreslås utöver kvartersmark innehålla en ny torgyta med gång- och cykelstråk samt sittplatser och en planteringszon med träd och buskar där infiltration av dagvatten från allmän platsmark kan ske.

Stadsbyggnadsnämnden planerar att ta upp detaljplanen för antagande 2019-12-12.

Enligt överenskommelse om exploatering föreslås tomträtt med 20 hyreslägenheter där byggherren tar alla kostnader inom blivande kvartersmark och staden bekostar åtgärder på allmän platsmark samt VA-anslutning. Byggherren ska skydda kallmur med plank samt träd inom angränsande kulturhistoriskt värdefull fastighet norr om planområdet och anordna fördröjning av dagvatten inom kvartersmarken.

Genomförandetid beräknas till totalt ca 3 år med första inflytt ca 2022. Projektet försenas om planen överklagas. Eventuellt kan fornlämningar påträffas som kan kräva arkeologisk utgrävning vilket då innebär försening av byggstart.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar positivt nettonuvärde om 3 mnkr. De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 16,1 mnkr. Inga inkomster beräknas i projektet utöver tomträttsavgälder. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 112 %.

Exploateringskontoret sammantagna bedömning är att projektet kommer att bli ett litet men väl anpassat bidrag till det aktuella området på Södermalm. Planområdet har ett centralt läge på

Södermalm med bra goda kommunikationer. Utöver bostäderna tillskapas ett nytt torg med sittplatser och komplettering med plantering med träd och buskar. Tillsammans med föreslagen restaurang i byggnadens bottenvåning kan detta bidra till ökad trivsel och trygghet under kvällstid för boende och förbipasserande. I byggnadens källare planeras för ca 90 cykelplatser, dvs 4,5 platser/lägenhet. Hundrastgården för småhundar blir kvar i närområdet.

Bakgrund till överenskommelsen

Byggnadsfirman Erik Wallin har sökt markanvisning för nybyggnad av hyreslägenheter inom del av Södermalm 8:1, i den lilla Malongenparken. Exploateringsnämnden godkände markanvisningen och ansökan om planändring i december 2015.



Figur 1. Planområdet S om Nytorget och V om Vitabergsparken

Planområdet är beläget väster om Renstiernas gata, norr om Gotlandsgatan, öster om Katarina Södra Skola och byggnaden Malongen samt söder om Nytorget på Södermalm. I områdets närhet tillhör marken till stor del Stockholms stad och kvartersmarken är huvudsakligen upplåten med tomträtt. Några hundra meter söder om planområdet har genomförande av bebyggelse för ca 1250 lägenheter i kvarteret Persikan startat. Området ligger nära flera parker som Nytorget och Vitabergsparken öster om Renstiernas gata. Det har ett bra kommunikationsläge med busstrafik på Renstiernas gata samt med närhet till nya tunnelbanan till Nacka/Söderort med station Hammarby Kanals norra uppgång vid Vintertullstorget.

Syftet med planen är att tillåta nybyggnad av ett nytt triangelformat bostadshus i 5 våningar med 20 hyreslägenheter närmast Renstiernas gata inom Malongenparken och anlägga en torgyta i den kvarvarande delen av parken. Idag består Malongenparken huvudsakligen av en hundrastgård och en gångväg från gatan Nytorget söderut mot Renstiernas gata/Gotlandsgatan.

Utöver bostäder i fyra plan så inryms lokaler i entréplanet. Källare byggs för teknikutrymmen och lägenhetsförråd samt cykelparkering med ca 90 platser, motsvarande ett p-tal på cirka 4,5. Bilparkering planeras inte i det nya bostadshuset. Parkering avses ske via parkeringsköp i Stigbergsgaraget vid Tjärhovsplan.



Figur 2. Förslag till nybyggnad från torgytan mot norr.

Inom torgytan anläggs en gångväg och en cykelväg och en möbleringszon placeras väster om dessa. Närmast Katarina Södra Skola i väster anläggs en planteringszon med träd och buskar där även infiltration av dagvatten från den allmänna platsmarken kan anordnas. Den tidigare gångvägen rätas ut och den siktlinje som utgjordes av Malmgårdsvägen mellan Hammarby Sjö och Nytorget dit bönderna från skärgården i äldre tider kom för att sälja sina varor, kan nu återskapas. Endast gång- och cykeltrafik tillåts på torget.

Hundrastgården, som är avsedd främst för mindre hundar, avses bli flyttad till en närbelägen plats längre västerut vid Katarina Bangata.

Området lutar mot söder och berg i dagen i norra delen övergår i lera med ökande mäktighet mot söder samt förekomst av fyllnadsmassor i delar av området ovanpå leran. Geoteknisk utredning med provtagning har utförts inom planområdet för att kunna bedöma omfattningen av markföroreningar och nödvändig efterbehandling av massor i projektet.

Bullerutredning har tagits fram av byggherren beroende på närhet till den mycket trafikerade Renstiernas gata. Med hjälp av utredningen har byggnadens utformning anpassats så att bullernivåerna reduceras och anpassas till godkända värden vid fasad.

Tidigare beslut

Nu gällande detaljplan, Dp 7995, vann laga kraft 1988-10-27. Planen anger parkändamål för det aktuella exploateringsområdet. Exploateringsnämnden godkände markanvisning för projektet Södermalm 8:1 (Malongenparken), 2015-12-10. Stadsbyggnadsnämnden godkände start-PM för detaljplaneläggning inom Södermalm 8:1 2016-05-18. Samrådsredogörelse godkändes av stadsbyggnadsnämnden i november 2018 och under december 2019 planerar Stadsbyggnadsnämnden att anta detaljplanen.

Överenskommelse om exploatering

I överenskommelse om exploatering med byggherren Byggnadsfirman Erik Wallin anges att blivande kvartersmark avses upplåtas med tomträtt om totalt ca 1950 kvm BTA varav ca 1620 kvm för hyresbostäder och för centrumändamål 325 kvm ljus BTA i entréplan, i första hand restaurang. Förslag till tomträttsavtal har upprättats och biläggs överenskommelsen.

Den nya fastigheten kommer huvudsakligen att bestå av själva byggnaden men norr om byggnaden har kvartersmarken utökats fram till gräns mot fastigheten Bondeson Större 23 där Stadsholmen är tomträttshavare. Detta för att byggherren ska kunna anlägga infiltrations- och fördröjningsmagasin för dagvatten från byggnadens tak inom kvartersmark. Inom detta område kan även viss cykelparkering och uteplats för de boende anordnas. Inom kvartersmarken har ett u-område lagts in i planen för att bevara befintlig fiberkabel i marken norr om byggnaden.

Byggherren måste i genomförandet ta hänsyn till befintlig äldre kallmur och plank på den aktuella gränsen samt skydda ett äldre träd inom Bondesonens Större 23.

Byggherren avser teckna avtal om parkeringsköp i närliggande garage för ca 8 bilar, enligt lägesbaserat p-tal om 0,4.

Expertrådet har godkänt ärende rörande avgälds nivå för lokaler inom föreslagen bebyggelse 2019-06-19, dnr E2019-01646.

Ekonomiska konsekvenser för staden

I detta ärende uppgår investeringen till 16,1 mnkr.

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

Lönsamhetskalkyl enligt nuvärdesmetoden

Lönsamhetskalkylen 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.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar ett positivt nettonuvärde om 3 mnkr motsvarande 146 000 kr/ekvivalent lägenhet¹.

Marken avses upplåtas med tomträtt. Exploateringsgraden uppgår till 4,87.

- De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till ca 16,1 mnkr, varav 0,9 mnkr är utgifter före år 2019, dvs. redan nedlagda utgifter. Utgifterna utgörs främst av ombyggnad av den allmänna platsmarken till torg och planteringsytor med anläggande av fördröjningsmagasin för dagvatten och nya växtbäddar samt ny belysning på torget. Mindre utgifter för efterbehandling av förorenade massor kan tillkomma. En mindre ledningsflytt inom torgytan eller arkeologisk utgrävning enligt Länsstyrelsens beslut kan tillkomma. I kalkylen har tillägg gjorts för dessa utgifter. Eftersom det är

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

en fråga om en tomträttsupplåtelse bekostar Staden fastighetsbildning och VA-anslutning i projektet.

- Inkomsterna beräknas till ca 0 mnkr, exklusive inkomster från tomträttsavgälder.
- Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 752 000 kr i fast prisnivå. Detta nyckeltal visar projektets nettoutgifter inkl. redan nedlagda utgifter. Projektets täckningsgrad inkl. nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 112 %.

All ekonomisk risk avseende byggherrens del av projekteringen står bolaget för. Staden har risk för förgävesprojektering.

Budgetkonsekvenser

Investeringsbudget och försäljningsinkomster

Investeringsutgifterna för projektet beräknas till ca 16,1 mnkr och investeringsinkomsterna till 0 mnkr i löpande prisnivå. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

Budgetkonsekvenser	Ack t.o.m.						
Investering							
Mnkr	2018	2019	2020	2021	2022	Senare	Totalt
Utgifter inkl. förvärv (-)	-0,9	-1,4	-3,7	-1,3	-8,7	0,0	-16,1
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Nettoutgift (-) /-inkomst	-0,9	-1,4	-3,7	-1,3	-8,7	0,0	-16,1
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 2020. 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	2019	2020	2021	2022	2023	Senare	Kom- mentar
Resultatpåverkan ExplN							
Löpande intäkter/kostnader	0,0	0,0	0,6	0,6	0,6	max 0,6	
Internränta	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -0,2	
Avskrivningar	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -0,4	år 2024
Reavinst/förluster	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	totalt 0
Summa resultatpåverkan nämnd	0,0	0,0	0,6	0,6	0,6		
Resultatpåverkan TRN+SDN							
Driftskostnader TRN+SDN	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	mellan 0 och 0	
Underhållskostnader trafiknämnden	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	mellan 0 och 0	
Summa resultatpåverkan TRN+SDN	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0		

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden beräknas efter genomförandet inte förändras nämnvärt utan resultatpåverkan uppgår därmed till 0 mnkr. Internränta och avskrivningar (kapitalkostnaderna) för exploateringsnämnden beräknas uppgå till ca 0,6 mnkr det första året och minskar därefter något genom avskrivningar. Intäkterna för tomträttsavgälder beräknas till ca 0,6 mnkr per år. Reavinsten beräknas uppgå till 0 mnkr.

Ekonomiska osäkerheter

Det finns en osäkerhet i projektet avseende behovet av ledningsflytt inom allmän platsmark och medföljande risk för ökade utgifter. Kontoret bedömer vidare att staden kommer att behöva bekosta viss del av efterbehandling av markföroreningar med föroreningsnivå utöver mindre känslig markanvändning, vilket konstaterats i området. Vidare har länsstyrelsen i sent skede beslutat om en arkeologisk utredning för att få klarhet i om det finns fornlämningar inom planområdet. Risken är liten men det kan inte uteslutas att utgrävning av del av området kan bli aktuellt vilket kommer att öka stadens utgifter.

Slutsats-ekonomi

Projektet omfattar ett litet område och en kalkyl har tagits fram grundad på framtagen systemhandling för den allmänna platsmarken. I underlaget till nuvärdeskalkylen har riskpåslaget utökats för de osäkerheter som redovisas ovan.

Projektet bedöms kunna finansieras inom nämndens budget för nästkommande år och får beaktas i kommande års budgetarbete.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Bostadsbebyggelse

Exploateringskontoret har bedömt projektet utifrån mål i stadens budget, översiktsplanen och övriga styrdokument.

- mångfald av upplåtelseformer
- markanvisa 2 300 bostäder i enlighet med 2013 års Stockholmsförhandling
- planera för ett ökat cyklande och beakta behovet av cykelparkeringar
- minska behovet av bil i nyproducerade lägenheter
- byggande i goda befintliga kollektivtrafiklägen samt lägen där planering av nya kollektivtrafikförbindelser pågår ska prioriteras
- använd den centrala stadens attraktionskraft (öp)
- möjliggör värdeskapande kompletteringar (öp)

Den aktuella exploateringen avser 20 lägenheter i hyresrätt. Detta kan ställas i relation till att det i stadsdelen i dag finns 58 % lägenheter med bostadsrätt respektive 42 % med hyresrätt.

Lokaler

Den aktuella platsen har ett centralt läge inom stadsdelen Södermalm med god tillgång och närhet till olika former av samhällsservice, skolor och handel mm. Inom den nya byggnaden planeras för en lokal med restaurangverksamhet.

Miljö

Inom området har förekomst av markföroreningar som PAH mm konstaterats. Dessa får hanteras i samband med grundläggningen av den nya byggnaden.

En bullerutredning har konstaterat höga nivåer mot Renstiernas gata. Detta har medfört förändringar av byggnadens utformning för att erhålla godkända bullernivåer, t ex tyst sida i lägenheterna och täta balkongräcken.

En vibrationsutredning avseende Renstiernas gata visar att byggnaden klarar godkända vibrationsnivåer.

Dagvattenhantering inom området har utretts och resulterat i en plan för infiltration av dagvatten i planteringszonen på allmän platsmark samt att fördröjnings- och infiltrationsbäddar ska anläggas inom kvartersmark för att klara dagvatten från taket på den nya byggnaden.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Befintlig hundrastgård flyttas till annan plats i närområdet, vid Katarina Bangata. Ett antal träd behöver tas ned men det kommer även att återplanteras träd och buskar samt perennplantering inom planområdet. En plantering med träd och buskar på andra sidan Renstiernas gata vid Malmgårdsgatan föreslås rustas upp med nya växtbäddar och nya växter.

Energihushållning

Bolaget har förbundit sig att vid projektering och byggande inom Södermalm 8:1 uppfylla krav samt eftersträva mål enligt exploateringsnämndens verksamhetsmål för miljö ”Hållbar energianvändning vid nyproduktion på stadens mark” med högst 55 kWh/kvm och år enligt Stockholms miljöprogram 2012-2015 ”Hållbar energianvändning”.

Tillgänglighet

Exploateringen ska genomföras inom ramen för Stockholm en stad för alla - Riktlinjer för att skapa en tillgänglig och användbar utemiljö.

Vistelseytor inom den nya torgytan vid den nya bebyggelsen och entréerna ska göras tillgängliga för personer med nedsatt rörelseförmåga. Området som bebyggs sluttar mot söder men bedöms vara tillgängligt.

Påverkan på barn

Projektet bedöms inte ha negativ påverkan på barn. I närområdet finns flera förskolor, bland annat vid Katarina Södra skola som även har lekplats inom skolområdet. Vidare finns lekplats vid Nytorget. Vitabergsparken och Stora och Lilla Blecktornsparken finns i närområdet. På den nya torgytan inom planområdet mellan byggnaden och Katarina Södra skola tillåts inte biltrafik.

Jämställdhet

Under byggtiden måste avgränsning av området göras på ett säkert sätt och belysningen av den allmänna platsmarken ska såväl i byggskedet som efter färdigställandet ge trygghet och ljus för de som passerar genom området. I övrigt bedöms inte området kräva speciella åtgärder avseende jämställdhet.

Konstnärlig utsmyckning

I exploateringsprojekten ska 1 % av stadens produktionskostnad avsättas till offentlig konstnärlig gestaltning i samråd med Stockholm Konst. I detta projekt med liten budget bedöms det

endast bli ett färdigt konstobjekt som kan placeras inom torgytan i planområdet. Hur den konstnärliga gestaltningen kan komma att se ut har ännu inte beslutats.

Genomförandefrågor

Tidplan

Innan byggherren kan inleda sina grundläggningsarbeten behöver staden flytta befintlig hundrastgård till annan plats vid Katarina Bangata. Sedan inleds byggherrens grundläggning och byggnation och därefter ska staden färdigställa den allmänna platsmarken på torget med planteringsytor och gc-väg. Bolaget planerar sin byggstart till år 2021 och första inflyttning bedöms till år 2022.

Risker och osäkerheter

- Påverkan tidplan
 - Risk att detaljplanen överklagas vilket kan medföra att projektet försenas med ca 0,5 - 1 år.
 - Utredning pågår för att bestämma om det finns fornlämningar inom området. Detta kan medföra att Länsstyrelsen beslutar att en arkeologisk utgrävning måste genomföras vilket i så fall försenar genomförandet.
- Undergrunden består i norra delen av berg och i södra delen av lera med ökande mäktighet. Platsen har tidigare använts för bensinstation från 1930-talet fram till 1970-talet. Sanering har gjorts men förhöjda halter av PAH-asfalt mm påträffades vid provtagning i området. I samband med grundläggning av ny byggnad bedöms efterbehandling av konstaterade markföroreningar bli nödvändig med stadens medverkan.
- Området är bullerutsatt med närhet till Renstiernas gata som är en livligt trafikerad gata på Södermalm med bl a flera busslinjer. Bullerstudier har gjorts och byggnaden har anpassats för att klara bullernormer för bostadsbebyggelse.
- Miljö kvalitetsnormer för vatten och mark bedöms uppfyllas inom området och miljöpåverkan blir av mindre omfattning varför MKB inte har bedömts vara nödvändigt i projektet.

Kommunikation

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med flera andra förvaltningar, bl a stadsdelsförvaltningen och trafikkontoret.

Berörd stadsdelsförvaltning har uttryckt att de inte har behov av bostäder enligt Lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade och/eller Socialtjänstlagen i projektet.

Kontorets sammanfattande bedömning

Exploateringskontoret bedömer sammantaget att projektet blir ett litet men väl anpassat tillskott till hyresbostäderna på Södermalm. Platsen har ett attraktivt och centralt läge på Södermalm med goda kommunikationer, nu och i framtiden. Delar av parken behålls som allmän platsmark med torg och sittplatser och en uträtad gång- och cykelväg mellan Nytorget och Renstiernas gata och en äldre siktlinje mot Malmgårdsvägen återuppstår. Mot skolan i väster skapas en planteringszon med träd och buskar. I den blivande lokalen i entré våningen planeras för en restaurang med större fönster som kan ge liv åt området under kvällstid, vilket ökar tryggheten. Hundrastgården för småhundar blir kvar men på annan närliggande plats.

Slut

Bilagor

1. Lönsamhetskalkyl och exploateringsnyckeltal