

Handläggare
Kamilla Nerell
08-508 266 34**Till**
Exploateringsnämnden
2025-04-24

Förändring av bolagspart till överenskommelse om exploatering med tomträttsupplåtelse, för bostäder, lokaler och cykelgarage inom fastigheten Södermalm 4:1 i Södermalm med Wallenstam fastigheter 115 AB. Genomförandebeslut

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden godkänner byte av avtalspart från Wallenstam AB till Wallenstam Fastigheter 115 AB för att teckna överenskommelse om exploatering gällande del av fastigheten Södermalm 4:1.
2. Exploateringsnämnden godkänner förslag till genomförande av exploatering inom fastigheten Södermalm 4:1 för projekt Bergsgruvans park till en projektutgift om 12,6 miljoner kronor, och ger exploateringskontoret i uppdrag att genomföra projektet.
3. Exploateringsnämnden godkänner överenskommelse om exploatering med tomträttsupplåtelse inom del av fastigheten Södermalm 4:1 till Wallenstam Fastigheter 115 AB.

Sverker Henriksson
Biträdande förvaltningschef

Exploateringskontoret
Projekt öst

Fleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 266 34
Växel 08-508 276 00
kamilla.nerell@stockholm.se
exploateringskontoret.expl@stockholm.se
Org nr 212000-0142
start.stockholm

Göran Carlberg
Avdelningschef

Kajsa Ek
Enhetschef

Sammanfattning

Detta genomförandebeslut omfattar ett projekt på Södermalm vid Bergsgruvans park där det planeras för ca 80 bostäder samt ett cykelgarage om ca 300 platser. Wallenstam AB erhöll genom beslut i exploateringsnämnden 2015-01-29 markanvisning för bostäder och cykelgarage inom fastigheten Södermalm 4:1. Wallenstam AB önskar att överenskommelse om exploatering tecknas med ett av Wallenstam ABs dotterbolag, Wallenstam Fastigheter 115 AB. Wallenstam AB kommer att vara solidariskt ansvariga för Wallenstam Fastigheter 115 ABs åtaganden.

Uppförandet av ett cykelgarage är en del av stadens åtaganden i samband med byggandet av Citybanan då det planerades för cykelgarage på tre platser i staden.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar positivt nettonuvärde om 47 miljoner kronor. De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 12,6 miljoner kronor. Av dessa utgör 0,2 miljoner kronor projektutgifter som redovisas som driftkostnader. Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 439 procent.

Exploateringskontoret anser att projektet har goda förutsättningar att ge ett välbehövligt tillskott av bostäder i bra kommunikationsläge och centralt i staden.

Bakgrund till överenskommelsen

Projektet syftar till att möjliggöra fler bostäder i ett centralt läge på Södermalm. På platsen planeras för ett punkthus om 14 våningar som kombinerar bostäder med cykelgarage och centrumverksamhet.

Det var i samband med att Citybanan byggdes som staden träffade avtal med Banverket (nuvarande Trafikverket) om att bygga cykelgarage vid de tre stora stationerna i innerstaden; Centralstationen, Odenplan och Södra station. Därefter beslutade kommunfullmäktige 2008 att ett cykelgarage skulle byggas intill Södra station. Platsen vid Bergsgruvans park och Rosenlundsgatan föreslogs 2010 av trafikkontoret som lämplig för cykelparkeringsgarage. I januari 2015 markanvisade exploateringsnämnden mark till Wallenstam AB inom

Södermalm 4:1 för att uppföra bostäder, cykelgarage och handel på platsen.

Bostadsfastigheten kommer att inrymma cirka 80 stycken bostadslägenheter upplåtna med hyresrätt och ett cykelgarage med ca 300 platser. Tillträde till marken och byggstart är planerad till början av år 2026. En första inflyttning kan då ske år 2028.

Detaljplanens syfte är att främja hållbart resande och möjliggöra fler bostäder i ett centralt läge i Stockholm, samt att skapa mer trygghet i området. Markområdet är i stadens ägo och består idag av parkmark.



Granskningsförslaget för detaljplanen

Tidigare beslut

Exploateringsnämnden fattade beslut om markanvisning för bostäder och cykelgarage inom fastigheten Södermalm 4:1 i Södermalm till Wallenstam AB 2015-01-29, markanvisningen har därefter förlängts fyra gånger.

Detaljplanen påbörjades 2021 och var på samråd hösten 2023, granskning skedde hösten 2024 och detaljplanen planeras antas under våren 2025.

Överenskommelse om exploatering

Bolaget planerar att bygga cirka 80 hyresrättsbostäder samt lokaler och ett publikt cykelgarage för cykelpendlare. Projektet ska bidra till hållbart resande och med särskild inriktning mot cykling. Bilparkering skulle med hänsyn till projektets förutsättningar behövt lösas via parkeringsköp, men mot

bakgrund av att ett publikt cykelgarage uppförs på platsen så bedöms det inte vara nödvändigt. Parkeringstalet för bil föreslås vara noll på grund av platsens centrala läge med närhet till kollektivtrafik samt det nybyggda cykelgaraget. I övrigt innehåller överenskommelsen sedvanliga villkor.

Ekonomiska konsekvenser för staden

I detta ärende uppgår investeringen till 12,6 miljoner kronor.

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 från och med beslutstillfället i löpande priser och beaktar de ekonomiska konsekvenserna för både investeringar, driftkostnader och intäkter.

Lönsamhetskalkylen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar ett positivt nettonuvärde om 47 miljoner kronor motsvarande 583 tusen kronor per ekvivalent lägenhet¹.

Marken kommer att upplåtas med tomträtt. Exploateringsgraden uppgår till 10,82.

De sammanlagda projektutgifterna i löpande prisnivå beräknas till cirka 12,6 miljoner kronor, varav 1,5 miljoner kronor är utgifter före år 2024, det vill säga redan nedlagda utgifter. Utgifterna avser framförallt flytt av ledningar. Av dessa utgör 0,2 miljoner kronor projektutgifter som redovisas som driftkostnader.

Projektet har inga inkomster som ska redovisas som driftsintäkter.

Projektets nettoexploateringsutgift/ekvivalent lägenhet beräknas uppgå till 150 tusen kronor i fast prisnivå. Detta är i jämförelse med andra motsvarande projekt lägre². Projektets täckningsgrad inklusive nedlagda nettoutgifter beräknas uppgå till 439 procent.

¹ Ekvivalent lägenhet motsvarar den sammanlagda tillkommande ytan (BTA) för bostäder, kommersiella lokaler etc. dividerat med 100 (en lägenhet motsvarar 100 m² BTA).

² Nyckeltalet visar projektets nettoutgift/ekvivalent lägenhet inklusive redan nedlagda utgifter.

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

Budgetkonsekvenser

Projektbudget och försäljningsinkomster

Projektbudgeten för projektet beräknas till cirka 12,6 miljoner kronor och projektinkomsterna till cirka 0 kronor i löpande prisnivå. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

Budgetkonsekvenser	Ack						
Investering	t.o.m.						
Mnkr	2024	2025	2026	2027	2028	Senare	Totalt
Utgifter inkl. förvärv (-)	-1,5	-1,2	-9,7	-0,2	0,0	0,0	-12,6
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Nettoutgift (-) /- inkomst	-1,5	-1,2	-9,7	-0,2	0,0	0,0	-12,6

Stadens utgifter/inkomster för exploatering bedöms kunna finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget för år 2025. Behov av medel för åren därefter får beaktas i nämndens kommande budgetarbete.

Driftbudget

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden beräknas efter genomförandet uppgå till 0,6 miljoner kronor på grund av upprustning av parken.

Projektutgifter som redovisas som driftkostnader uppgår till 0,2 miljoner kronor. Projektet har inga utgifter/inkomster som ska redovisas som driftkostnader/driftintäkter och inte heller några icke offentliga bidrag.

Intäkterna för tomträttsavgälder beräknas till cirka 2,1 miljoner kronor per år.

Ekonomiska osäkerheter

Stadens bedömning är att kalkylen som är framtagen till genomförandebeslutet har tagit höjd för oförutsedd risk så att den ekonomiska bedömningen ska vara så säker som möjlig.

Slutsats ekonomi

Projektet bedöms i sin helhet kunna bidra till ett växande Stockholm. Kalkylen visar positivt nettonuvärde som bidrar till stadens ekonomi genom inkomster i form av tomträttsavgäld.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Bostadsbebyggelse

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

Den aktuella exploateringen avser 80 lägenheter i hyresrätt.

Lokaler

I bottenvåningen mot Rosenlundsgatan möjliggörs utrymmen för lokaler för centrumändamål om minst 40 m² BTA.

Jämställdhet och trygghet

I parken finns idag en trygghetsproblematik som gör att allmänheten nyttjar området i mindre utsträckning. I planförslaget har byggnaden anpassats efter terrängen och fått utblick över parken från flera vinklar i syfte att främja tryggheten på platsen. I sockelvåningarna kommer det att finnas ett publikt cykelgarage i tre plan. Det ska vara uppglasat för att bidra till ökad trygghet både inomhus och utomhus. Genom husets vinklar skapas fria siktlinjer för att öka känslan av trygghet och ljus.

Barn

Området är bullerutsatt, både från Rosenlundsgatan och från tågtrafiken på Västra stambanan. Den växtlighet som finns på platsen närmast Rosenlundsgatan medverkar till skymd sikt i flera lägen och gör platsen svår att överskåda och använda. Det bedöms därmed positivt ur ett barnperspektiv att möjliggöra bebyggelse på den här platsen då det innebär att platsen blir mer överskådlig och användbar.

Tillgänglighet

Mellan Rosenlundsgatan och planområdet är det en höjdskillnad på cirka fyra meter. För att ta sig till planområdet idag behöver de intilliggande gång- och cykelbanorna som har viss lutning användas. Framför den nya bebyggelsen är Rosenlundsgatan plan, vilket gör att tillgängligheten till byggnaden kan lösas via förgårdsmarken då inga lutningar behöver tas upp. Planförslaget

skapar inga nya tillgängliga vägar ned i parken från Rosenlundsgatan.

Miljömässig hållbarhet

Förutom det allmänna parkeringsgarage för cykel som ska anordnas för cirka 300 cykelparkeringsplatser, ska planförslaget även medföra mobilitetslösningar för de boende samt för resenärer som reser till och från Stockholms södra.

Föreslagna mobilitetslösningar är extra cykelservice och etablerande av en cykelpool där de boende kan hyra cyklar för kortare tidsperioder. Det ger flexibilitet och möjlighet att använda cykeln vid behov, även för den som inte äger en egen cykel. Det ska även finnas möjlighet att hyra lådcykel i huset. En mikromobilitetspool där boende kan hyra elsparkcyklar eller elcyklar planeras. De som flyttar in ska också erbjudas medlemskap i en befintlig bilpoolsaktör i området under 5 år. Åtgärderna ska främja hållbarhet, minska trängsel och ge ökad flexibilitet för de boende i syfte att bidra till en mer hållbar och levande stadsdel.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

I samband med genomförandet av det föreslagna planförslaget kommer ett mindre antal träd i parken att tas ned inom arbetsplatsområdet. För att kompensera förlusten av träd planteras nya träd på kvartersmarken längs Rosenlundsgatan och längre in i parken planteras fem nya träd med en grövre stamstorlek. Detta område präglas för närvarande av en kraftigt lutande jordbank och en stenvägg som gränsar till gatan. Skogsalmarna skapar en naturlig skugga och de planare delarna mot gång- och cykelbanan består av en gräsmatta. Inget av träden som kommer att tas ned har något särskilt skyddsvärde. Stadsdelsförvaltningen har nyligen bedömt att några av träden i slänten är riskträd, på grund av att de lutar mycket eller har stora skador, och planerar därför att fälla dessa i närtid oberoende av projektet.

Hållbarhetskrav

Bolaget har förbundit sig att vid projektering och byggande inom del av fastigheten Södermalm 4:1 uppfylla krav samt eftersträva mål enligt exploateringsnämndens verksamhetsmål för miljö "Hållbar energianvändning vid nyproduktion på stadens mark" med högst 55 kWh/m² och år enligt Stockholms miljöprogram 2012-2015 "Hållbar energianvändning". Vid det tillfället gäller

inte GYF-krav. Bolaget har även på frivillig väg visat att det går att uppnå grönytefaktor (GYF) om 0,6 inom kvartersmarken.

Genomförandefrågor

Tidplan

Bolaget planerar sin byggstart till år 2026 och första inflyttning till år 2028.

Risker och osäkerheter

Detaljplanen kan komma att överklagas vilket kan försena tidplanen.

Kommunikation

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsdelsförvaltningen, stadsbyggnadskontoret och trafikkontoret.

Kontorets sammanfattande bedömning

Exploateringskontoret anser att projektet har goda förutsättningar att ge ett välbehövligt tillskott av bostäder i bra kommunikationsläge centralt i staden samt bidra till ökad trygghet på platsen.

Dessutom ger exploateringen möjlighet att fullfölja stadens åtagande om cykelparkering. Genom detaljplanens genomförande uppfyller staden även sitt avtal, mot dåvarande Banverket numera Trafikverket, om att uppföra cykelgarage i anslutning till pendeltågsstationer längs med Citybanan.

Slut

Bilagor

1. Lönsamhetskalkyl
2. Exploateringsnyckeltal