



Handläggare: Christina Norén
Region Innerstad
Markbyrå
Tel: 508 281 12
christina.noren@gfk.stockholm.se

2002-04-15

Dnr 01-512-3749

Till
Gatu- och fastighetsnämnden

**Förslag till detaljplan för fastigheten Siktet 5 på Södermalm, S-Dp
2000-05949-54 och genomförandebeslut.**

FÖRSLAG TILL BESLUT

1. Gatu- och fastighetsnämnden beslutar att som remissvar till stadsbyggnadskontoret överlämna och åberopa detta tjänsteutlåtande.
2. Gatu- och fastighetsnämnden godkänner bilagda avtalsförslag mellan staden och Gamla Livförsäkringsbolaget SEB Trygg Liv.
3. Gatu- och fastighetsnämnden godkänner investeringsutgifter enligt detta utlåtande och ger kontoret i uppdrag att genomföra projektet.

Olle Zetterberg

Göran Gahm

Anders Berglund

SAMMANFATTNING

Ägaren till fastigheten Siktet 5, Gamla Livförsäkringsbolaget SEB Trygg Liv, har begärt ändring av detaljplanen för fastigheten som i huvudsak anger industriändamål. I detaljplaneförslag som remitterats till kontoret föreslås att användningsbestämmelsen ändras till kontor och småindustri med handel i bottenvåningen. Byggrätten ökas från 28.000 m² till 38.000 m². Ringvägen byggs om så att den får motsvarande utformning som redan

\\web01\inetpub\gfk.yourvoice.se\work\2002-05-07\Tjut\19.doc

Bilaga 1: Planförslag S-Dp 2000-05949-54.

Bilaga 2: Exploateringsavtal

finns på större delen av gatan. Kontoret anser att planförslaget kan godkännas. Planförslaget får dock inte tas fram för godkännande i stadsbyggnadsnämnden förrän exploateringsavtal träffats mellan staden och fastighetsägaren. Nämnden godkänner stadens kostnader i projektet och ger kontoret i uppdrag att genomföra det.

UTLÅTANDE

Bakgrund

Fastigheten Siktet 5 med adress Ringvägen 49-61 och Rosenlundsgatan 50-60 ägs av Gamla Livförsäkringsbolaget SEB Trygg Liv. Gatumarken ägs av staden.

Fastighetens norra del är bebyggd med två femvånings industribyggnader från 60-talet om sammanlagt ca 28.000 m² BTA, upplåtna till småföretag och industrier. Den södra delen är bebyggd med en kontorsbyggnad från 80-talet uthyrd bl a till stadens miljö- och hälsoskyddsförvaltning. Hela fastigheten är underbyggd med två garagevåningar som rymmer 223 bilplatser. På gårdarna finns 43 bilplatser. Samtliga entréer, tillfarter och inlastning vänder sig mot Rosenlundsgatan, som anges som lokalgata. Gällande detaljplan anger för kv Siktet användningen småindustri, för Ringvägen huvudgata med alléplantering och delen närmast kvarteret som lokalgata. Fastighetsägaren har aktualiserat en förnyelse av fastigheten och har begärt ändring av gällande detaljplan. Programsamråd genomfördes hösten 2000. Fastighetsägaren har låtit Böving & Kinnmark Arkitektkontor AB, som ritat kontorshuset från 80-talet, rita till- och nybyggnaderna.

Planförslaget

Stadsbyggnadskontoret har upprättat förslag till ny detaljplan, (*bilaga 1*). Planförslaget har remitterats till bl a gatu- och fastighetsnämnden. Svar skall lämnas senast 2002-05-13.

Kvartersmark

Planförslaget medger en utveckling av fastigheten. Ny byggrätt tillkommer. Sammantaget innebär förslaget att bruttoarean ökas från ca 28.000 m² till 38.000 m² genom på- och tillbyggnad. Användningsbestämmelsen ändras från småindustri till kontor och småindustri med handel i bottenvåningen, varav kontorsdelen får utgöra högst 80% av våningsytan.

Gatumark

Rosenlundsgatan anges som huvudgata. Utfartsförbud anges utefter gatan utom för de två befintliga garageentréerna samt för infart mot den södra gården. Ringvägen närmast kvarteret Siktet anges som lokalgata med in- och utfarter. Resterande del av Ringvägen anges som huvudgata med alléplantering i dubbla rader. Det innebär att Ringvägen även vid detta kvarter får motsvarande utformning som redan finns på större delen av Ringvägen.

Parkering

Om- och tillbyggnaden innebär att de befintliga 266 bilplatserna inom kvarteret minskar till 250. Detta antal torde dock vara tillräckligt trots utökad kontorsyta då området är välförsörjt med allmänna kommunikationer. Ett tiotal nya platser tillkommer på Ringvägens lokalgata.

Exploateringsavtal

Staden och Gamla Livförsäkringsbolaget SEB Trygg Liv har träffat ett exploateringsavtal (*bilaga 2*) som reglerar genomförande- och kostnadsansvaret för detaljplanen. Avtalet innebär bland annat att bolaget bidrar med hälften av kostnaden eller högst 2 Mkr för ombyggnaden av Ringvägen. Planförslaget får dock inte tas fram för godkännande i stadsbyggnadsnämnden förrän exploateringsavtal träffats mellan staden och fastighetsägaren.

Genomförandebeslut

Stadens kostnader i projektet kommer att uppgå till ca 3,5 Mkr och i huvudsak avse ombyggnaden av Ringvägen längs kvarteret till samma utförande som huvuddelen av gatan redan har. Gatubyggnaden avses ske under hösten 2002 och husbyggnaden under 2003 och 2004.

Gatu- och fastighetskontorets synpunkter

Detaljplan

Gatu- och fastighetskontoret föreslår att nämnden tillstyrker planförslaget. Det är positivt att miljön längs Ringvägen förbättras. Planförslaget innebär

dessutom en möjlighet att genomföra den upprustning av Ringvägen som redan genomförts längs stora delar av gatan. Trafikmiljön på Rosenlundsgatan förbättras i och med att kvarterets in- och utfarter reduceras.

Exploateringsavtal

Parterna har träffat ett exploateringsavtal som reglerar genomförande- och kostnadsansvaret för detaljplanen. Kontoret föreslår att nämnden beslutar att detaljplanen ej får redovisas för stadsbyggnadsnämnden förrän exploateringsavtal träffats mellan staden och Gamla Livförsäkringsbolaget SEB Trygg Liv.

SLUT