



Handläggare: Lena Winberg  
Region Innerstad  
Markbyrå  
Tel: 508 26172  
lena.winberg@gfk.stockholm.se

2001-02-02

Dnr 00-512-1472:4

Till  
Gatu- och fastighetsnämnden

**Detaljplan för område vid kv Fyrspannet på Södermalm,  
S-Dp 1999-09564-54. Genomförandebeslut.**

**FÖRSLAG TILL BESLUT**

1. GFN godkänner och åberopar detta tjänsteutlåtande som svar på remissen från stadsbyggnadsnämnden.
2. GFN godkänner förslaget till exploateringskalkyl.
3. GFN ger gatu- och fastighetskontoret i uppdrag att genomföra exploateringen av område vid kv Fyrspannet.

Olle Zetterberg

Göran Gahm

Anders Berglund

**SAMMANFATTNING**

Ett detaljplaneförslag för nya bostäder på Högbergsgatan har remitterats. Kontoret föreslår att GFN tillstyrker förslaget trots att det kan medföra en försämring för gatuparkeringstillgången i området. Förslaget innebär ett bostadstillskott på 30 vanliga lägenheter samt 30 studentlägenheter. Exploateringsekonomi för staden är god.



## UTLÅTANDE

### Bakgrund

Stadsbyggnadsnämnden har remitterat ett detaljplaneförslag för område vid kv Fyrspannet på Södermalm, se bilaga 1. Remisstiden pågår till den 23 februari 2001. Programsamråd skedde under våren 2000. GFN beslöt den 23 maj 2000 att tillstyrka programförslaget med önskemål om att en gångbro över Höbergsgatan skulle utgå ur projektet, att parkering skulle ske inom fastighetens källarvåning för att minska trycket av parkering på gatumark samt att antalet parkeringsplatser under byggtiden inte bör minskas utan att ersättningsplatser krävs. Staden äger marken och GFN har i augusti 1999 anvisat den till Einar Mattsson AB.

### Föreliggande detaljplaneförslag

I korthet innebär förslaget att ett område mellan Höbergsgatans två nivåer nära Rosenlundsgatan bebyggs med ca 30 vanliga lägenheter, 30 studentlägenheter samt lokaler i bottenvåningen. Bebyggelsen utformas som 5 smala punkthus som står på en gemensam tvåvånings sockelbyggnad. Från gatans lägre nivå blir byggnaderna 5 våningar höga. Höbergsgatans bredd kommer att minska från dagens 16 till 13 meter. Parkering kan ske på ena sidan gatan och på andra sidan kan enbart angöring till nybebyggelsen ske. Lokalgatan mot kv Fyrspannet förblir oförändrad, ca 8,5 m.

Detta detaljplaneförslag överensstämmer i stora drag med programförslaget. GFN:s synpunkter är tillgodosedda genom att dels gångbron är borttagen ur förslaget och dels den nya bebyggelsens parkeringsbehov tillgodoses genom garage i den egna källarvåningen. För att få tillräcklig storlek på detta garage sprängs det delvis in under lokalgatans yta. Marken ovanpå ska då genom z-beteckning vara tillgänglig för allmän körtrafik. För att en tillräcklig skyddszon för detta bergtrum ska ligga inom den blivande fastigheten läggs hela lokalgatan ut som kvartersmark med z-beteckning.

## Kontorets synpunkter

### *Trafik*

I planbeskrivningen anges att Högbergsgatans minskade körbanebredd kommer att ge en så hastighetsdämpande effekt för trafiken att godtagbara bullernivåer erhålls. Kontoret håller med om att dagens utformning med förhållandevis bred körbana mellan två bergväggar lockar till höga hastigheter. En avsmalnad gata med nya entréer i kombination med andra tänkbara hastighetsdämpande åtgärder kommer med säkerhet att ge önskvärd hastighetsnedsättning. Ur framkomlighetssynpunkt kan gatan minskas i bredd utan problem.

Uppfarten till gatans högre nivå – lokalgatan föreslås ske direkt från Rosenlundsgatan. På så sätt skapas det en större sammanhängande grönyta vid den nya bebyggelsen

### *Parkering*

I programförslaget som redovisades i GFN 2000-05-23, förutsattes att de ca 50 parkeringsplatserna på gatan som skulle försvinna samt att nybebyggelsens egen parkering (ca 35 platser) skulle inrymmas i ett planerat bergrumsgarage i kv Bergsgruvan på motsatta sidan av gatan. Det parkeringsbehov som den tillkommande bebyggelsen genererar föreslås nu inrymmas i källaren i den egna fastigheten. Planeringen av bergrumsgaraget har dock för närvarande avstannat. Det beror på att Stockholm Parkering bedömt att anläggningen skulle ge alltför stora underskott för att vara ekonomiskt motiverad. Om de marknadsmässiga förutsättningarna skulle bli gynnsammare framöver kan projektet återigen aktualiseras.

Om parkeringsanläggningen aldrig byggs kommer ett underskott av parkeringsplatser jämfört med dagens situation att uppstå. Närmare studier av gatuparkeringen gör att antalet p-platser som kommer att försvinna begränsas till ca 40 platser. Minskningen av antalet platser på Högbergsgatan medför att parkeringstrycket, speciellt nattetid, kommer att öka ytterligare på intilliggande gator. Där har en viss förtätning skett i "Gata för gata"-projektet men möjligheterna att öka antalet platser ytterligare på gatumark är starkt begränsade. Under bostadsprojektets byggtid (ca 1 år) minskar dessutom antalet platser temporärt. Studier pågår för en garageanläggning med 160 platser i kv Rosendal Mindre, under Södermalmsskolans gård ca 300 m från Högbergsgatan, som på sikt kan förbättra situationen.

## Ekonomi

Einar Mattsson AB har ännu inte beslutat om de avser att upplåta bostäderna med hyresrätt eller bostadsrätt. Enligt stadens markanvisningspolicy står det byggherren fritt att välja mellan upplåtelseformerna. En förutsättning för bostadsrätt är emellertid att marken köps från staden medan hyresrätt medför tomträttsupplåtelse. Därför

redovisas två alternativa exploateringskalkyler för planförslaget. Senast i samband med att ny detaljplan antages ska avtal mellan staden och byggherren ha upprättats om försäljning alt tomträtt.

Alternativ försäljning av marken (bostadsrätt)

*Stadens kostnader*

Ledningsflytt (el-ledning)	1,0 Mkr
Ny gångbana, ny gatudragning	1,0 Mkr
Ny belysning	0,5 Mkr
Projektering, administration, övrigt	0,5 Mkr
<b>Summa</b>	<b>3,0 Mkr</b>

*Stadens intäkter*

Markförsäljning (försiktigt uppskattad) 20 Mkr

*Stadens resultat*

Staden får ett överskott på 17 Mkr

Alternativ med tomträttsupplåtelse (hyresrätt)

*Stadens kostnader*

Grundläggningsbidrag	1,3 Mkr
VA-anslutning	0,6 Mkr
Ledningsflytt (el-ledning)	1,0 Mkr
Ny gångbana, ny gatudragning	1,0 Mkr
Ny belysning	0,5 Mkr
Projektering, administration, övrigt	0,6 Mkr
<b>Summa</b>	<b>5 Mkr</b>

*Stadens intäkter*

Kapitaliserad tomträttsavgäld 9 Mkr

*Stadens resultat*

Staden får ett överskott på 4 Mkr.

**Kontorets förslag**

Planförslaget medför att gatuparkeringssituationen som redan idag är ansträngd i området, försämras då platser försvinner pga gatans minskade bredd. Ett bostadstillskott på 30 ordinära- och 30 studentbostäder i ett centralt läge är av godo. Trafikflödet fungerar och bullerkraven kan klaras (specialfönster krävs i studentbostäderna som blir enkelsidiga)..  
Exploateringsekonomin för staden blir god vid tomträttsupplåtelse och mycket god vid försäljning.

Kontoret föreslår GFN att trots parkeringsproblemet tillstyrka planförslaget, att godkänna de båda alternativa exploateringskalkylerna samt att uppdra åt kontoret att genomföra exploateringen.

**SLUT**