



Handläggare: Peter Granström
Region Innerstad
Markbyrå
Tel: 508 265 12
peter.granstrom@gfk.stockholm.se

2001-11-21

Till
Gatu- och fastighetsnämnden

**Studentbostäder mm inom del av fastigheten Södersjukhuset 10 på
Södermalm. Markanvisning och inriktningsbeslut.**

FÖRSLAG TILL BESLUT

1. Gatu- och fastighetsnämnden ger – under förutsättning som anges i detta tjänsteutlåtande – markanvisning till Svenska Bostäder för studentbostäder mm inom del av fastigheten Södersjukhuset 10, Södermalm.
2. Gatu- och fastighetsnämnden ger kontoret i uppdrag att beställa ny detaljplan för området.
3. Gatu- och fastighetsnämnden ger kontoret i uppdrag att ta fram erforderligt underlag för genomförandebeslut.

Olle Zetterberg

Göran Gahm

Anders Berglund

SAMMANFATTNING

Kontoret föreslår att nämnden ger Svenska Bostäder markanvisning för att uppföra studentlägenheter mm på tomträttsmark. Den mark som föreslås för markanvisning utgörs till stor del av en otillgänglig utfyllnadsslant med litet rekreativvärde. På platsen finns sedan 1992 en utnyttjad byggrätt för patienthotell, vårdbyggnader mm. Markanvisningen skulle ge ett välbehövligt tillskott av student- och eventuellt vanliga bostäder i ett område som är väl försörjt vad gäller kollektivtrafik och övrig infrastruktur.

UTLÅTANDE

Bakgrund

Staden har av Stockholms läns landsting förvärvat del av fastigheten Södersjukhuset 10, Södermalm. För området gäller sedan 1992 en outnyttjad detaljplan vilken medger uppförande av patienthotell, vårdbyggnader mm med en total byggrätt om ca 16 000 m² BTA.

Området har markerats med gråton på nedanstående karta (fig. 1). Övriga planerade nybyggnader i närområdet är markerade med skraffering.

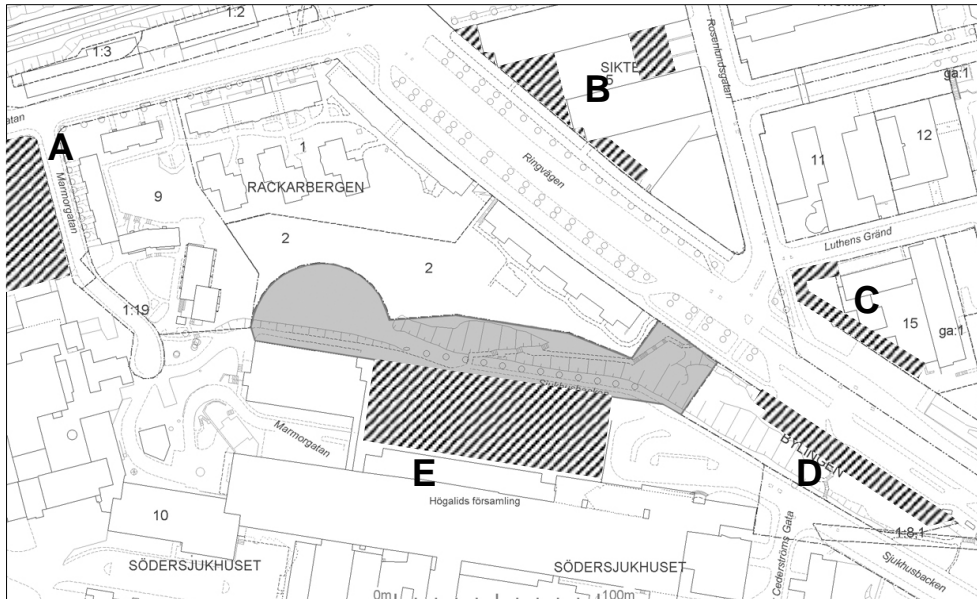


Fig 1. Grå yta visar föreslagen markanvisning till Svenska Bostäder för studentbostäder mm. Övriga planerade nybyggnader i närområdet är som följer: A. "Tvätteritomten" Föreslagen markanvisning till Skanska (bostadsrätter), B. "Siktet" Planerad tillbyggnad av SEB:s industrifastighet, C. "Vattenpasset" Stockholmshem planerar uppföra ca 30 hyresrättslägenheter, D. "Bylingen" Skanska planerar uppföra ett nytt kontorshus, E. Locum bygger nytt garage under Södersjukhusets entréplats.



Fig 2. Föreslagen markanvisning till Svenska Bostäder för studentbostäder mm.

Markanvisning för studentbostäder mm

Svenska Bostäder har ansökt om markanvisning för området. Den del av området som ligger i anslutning till Södersjukhusets entréplats lämpar sig av olika anledningar inte för vanliga familjelägenheter. Kontoret föreslår därför att man inriktar sig på att bygga studentbostäder i denna del. Vanliga bostäder kan eventuellt uppföras i områdets västra del. Kontoret föreslår vidare att byggrätten skjuts söderut, mot Södersjukhusets entréplats, dels för att undvika att befintliga bostäder inom fastigheten Rackarbergen 2 norr om området skuggas, dels för att minimera intrånget i grönytorna i områdets norra del. Då kommunfullmäktige i budgeten för 2001 givit Svenska Bostäder ett särskilt ansvar för produktion av studentbostäder föreslår kontoret att de ges markanvisning för området.

Med den föreslagna förskjutningen bedöms projektet kunna inrymma en byggrätt om minst ca 12 000 m² BTA, vilket är ekvivalent med ca 350 studentlägenheter. Kontoret och Svenska Bostäder anser dock att det vore lämpligt att även inrymma vanliga bostäder i projektet. Svenska Bostäder föreslår att byggrätten fördelas på ca 150 studentlägenheter och ca 70 vanliga hyreslägenheter. Utöver detta finns möjligheter att under den föreslagna bebyggelsen bygga ut sjukhusets garage med ca 180 parkeringsplatser.

Den mark som föreslås för bebyggelse består bl.a. av hårdgjorda ytor, en delvis trädbevuxen utfyllnadsslänt och en bergknalle som i dagsläget delvis används som byggetableringsyta. All mark som kan komma i fråga för exploatering är sedan 1992 planlagd för bebyggelse.

I närområdet finns idag såväl hyresrättsfastigheter som bostadsrättsfastigheter. Ett tillskott av studentlägenheter och vanliga hyresrätter i Svenska Bostäders regi skulle ge en fortsatt god fördelning av boende- och upplåtelseformer i området.

Inriktningsbeslut

För att få klartecken till fortsatt utredning avseende föreslagen bebyggelse behövs ett inriktningsbeslut. Underlag för detta har tagits fram enligt följande.

Ekonomi

I uppgörelsen med Stockholms läns landsting, där staden bytt till sig marken som en del av reglering av pensionsskuld mm, har värdet för marken satts till vad landstinget skulle ha fått ut om området exploaterats med bostadsrätter. Allmänt kan sägas om all byggbar mark som staden äger, att den teoretiskt kan säljas för bostadsrättsändamål till ett väsentligt högre pris än det diskonterade värdet av tomträttsavgälden för hyresrätter. En lämplighetsbedömning måste därför göras om var eventuella hyresrätter skall byggas. Som framgår ovan har kontoret bedömt att det aktuella området lämpar sig bäst för studentbostäder.

Området har en befintlig infrastruktur som även tillgodoser de flesta behoven för en tillkommande bebyggelse. Detta innebär relativt låga investeringskostnader för staden. Den största enskilda utgiften skulle utgöras av grundläggningsbidraget. Frånräknat stadens förvärvskostnad för marken ser de ekonomiska förutsättningarna för projektet ut som följer.

Översiktlig ekonomisk plan

Kapitaliserad tomträttsavgäld för 12 000 m ² BTA	(+)	17,0 mkr
Uppskattat grundläggningsbidrag	(-)	2,5 mkr
Utredningar och administration	(-)	1,0 mkr
Infrastruktur (markanläggningar mm)	(-)	2,0 mkr
Övrigt/reserv	(-)	1,5 mkr
Summa	+	10 mkr

Tider

Platsens lämplighet för exploatering prövades enligt plan- och bygglagen 1992. Området ingick även i en programutredning så sent som förra året. Stadsbyggnadskontoret bedömer därför att någon ny programutredning inte behöver göras. Detta innebär att planeringsfasen kan kortas till ett år och att inflyttning i studentlägenheterna skulle kunna ske i samband med höstterminen 2004.

Tidplan (tid för överklaganden ej medräknat)

Planarbete	1 kv 2002 – 4 kv 2002
Genomförande	1 kv 2003 – 2 kv 2004
Tidigast möjliga inflyttning	3 kv 2004

Miljö

Kontoret bedömer att de grönytor som måste tas i anspråk har begränsat landskaps- och rekreationsvärde. Området består till stor del av en otillgänglig utfyllnadsslant med vegetation av slykaraktär.

Området är utsatt för trafikbuller från Södersjukhusets entréplats. Mot norr skärmas bullret från Ringvägen av genom befintliga bostadshus inom fastigheten Rackarbergen 2.

Infrastruktur

Genom området går en gångförbindelse mellan Ringvägen och Södersjukhuset, vilken måste ersättas då området exploateras. I övrigt är området väl försörjt vad gäller kollektivtrafik och övrig infrastruktur.

Villkor

Markanvisningen är anhängig att kommun- och landstingsfullmäktige före årsskiftet godkänner den principöverenskommelse som nämnden träffat med Stockholms läns landsting rörande reglering av pensionsskuld mm, samt att nämnden och styrelsen för Locum AB godkänner överlåtelseavtal för del av fastigheten Södersjukhuset 10.

Kontorets förslag

Kontoret föreslår att gatu- och fastighetsnämnden ger en markanvisning till Svenska Bostäder för studentbostäder mm inom del av fastigheten Södersjukhuset 10, Södermalm. Nämnden föreslås även ge kontoret i uppdrag att beställa ny detaljplan för det aktuella området. För att vidare utreda möjligheterna till genomförande av projektet föreslår kontoret att nämnden fattar ett inriktningsbeslut i form av uppdraget att ta fram erforderligt underlag.

SLUT