



Handläggare: Ulrika Hellström
Region Innerstad
Markbyrå
Tel: 508 261 08
Ulrika.hellstrom@gfk.stockholm.se

2002-04-17

Dnr: 02-511-1272

Till
Gatu- och fastighetsnämnden

**Kv. Sommaren, vårdboende och kontor: godkännande av
överenskommelse om exploatering samt genomförandebeslut**

FÖRSLAG TILL BESLUT

1. Gatu- och fastighetsnämnden ger kontoret i uppdrag att vidta erforderliga åtgärder för genomförandet av kv. Sommaren, vårdboende och kontor i enlighet med detta utlåtande.
2. Gatu- och fastighetsnämnden godkänner beskrivna överenskommelse om exploatering med tomträtt mellan staden och Peab Sverige AB, avseende kv. Sommaren, vårdboende och kontor på Södermalm.
3. Gatu- och fastighetsnämnden godkänner investeringsutgifter enligt detta utlåtande och ger kontoret i uppdrag att genomföra projektet.

Olle Zetterberg

Göran Gahm

Anders Berglund

SAMMANFATTNING

Överenskommelsen om exploatering med tomträtt som upprättats mellan staden och Peab Sverige AB (Peab) syftar till att kv. Sommaren på Södermalm skall bebyggas med 40 vårdbostäder, 85 trygghetslägenheter (samtliga med hyresrätt) samt ca 4 000 kvm kontor. Staden bekostar en ny allmän gata, ett parkstråk samt kajupprustning i samband härmed. Projektets intäkter överstiger dess kostnader. Det finns en befintlig detaljplan från 1996, som innehåller en 50/50-fördelning mellan bostäder och kontor. Detta projekt skall istället innehålla en 66/33-fördelning mellan bostäder och kontor, varför en ny detaljplan skall upprättas med enkelt planförfarande. Detaljplanen beräknas antas under senhösten 2002 och snarast därefter kommer Peab igång med markarbeten och byggnation.

UTLÅTANDE

Bakgrund

Kv. Sommaren (del av Södermalm 11:23) är beläget på östra Södermalm, alldeles söder om Danvikstullsbron. Målsättningen är att projektet skall ge 40 nya vårdbostäder och 85 trygghetslägenheter, samtliga med hyresrätt samt ca 4 000 kvm BTA kontor. Trygghetslägenheter definieras som vanliga hyreslägenheter, knutna till en vårdenhet med gemensamma lokaler och möjlighet till service.



Översiktskarta, som visar var kv. Sommaren är beläget.

Staden är ägare till marken och förhandlingar har förts med Peab Sverige AB om exploatering av kvarteret. Vårddelen skall efter genomförande drivas av företaget Boviva som till 33% vardera ägs utav Peab AB, SEB Trygg liv och Actica omsorg.

För området finns, sedan 1996, en detaljplan med en byggrätt för kontor om ca 5 250 kvm BTA och ca 5 250 kvm BTA specialbostäder. För att åstadkomma en effektiv vårddel behöver denna utökas till att omfatta ca 8 000 kvm BTA på kontorsdelens bekostnad, vilket kräver en ny detaljplan. Denna skall tas fram med hjälp av enkelt planförfarande och byggstarten är planerad till senhösten 2002.

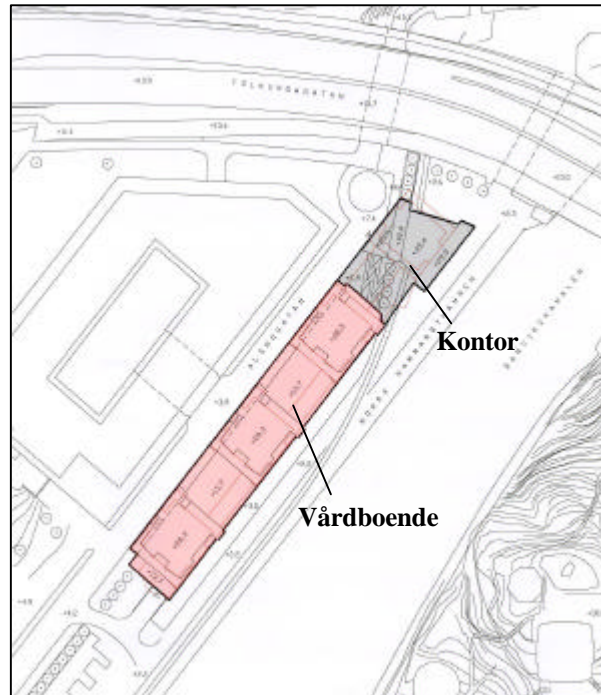
Gatu- och fastighetskontoret skall i samband med genomförandet av denna exploatering investera i en ny allmän gata, ett parkstråk som löper mellan kontors- och vårdboendedelen samt kajupprustning. Vidare skall kontoret stå för de merkostnader som uppstår för exploitören med anledning av att stockholm hamns järnväg skall passera under kontorshuset. Kontoret beräknas gå med vinst på projektet

Tidigare beslut

I detta ärende finns inga tidigare beslut från gatu- och fastighetsnämnden. Start-PM tas upp i stadsbyggnadsnämnden den 26 april 2002.

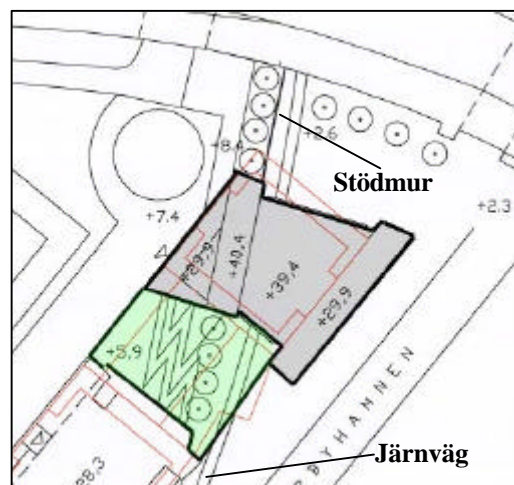
Beskrivning av projektet

Vårdboende uppförs i tre uppskjutande punkthus, innehållande trygghetslägenheter, med tre gemensamma våningsplan i botten (tot. 8 vån), innehållande vårdboende och gemensamma ytor. Kontorshuset ligger närmast Folkungagatan och är ett ca 10 våningar högt punkthus. Under de tre första punkthusen finns ett gemensamt garage och under de fyra finns förråds- och teknikutrymmen.



Situationsplaner över det norra punkthuset, kontorsdelen (inkl. x-område park) och de tre södra vårdboendet.

Kontorshuset är utformat med en stor portal i bottenvåningen, där järnvägen kan passera igenom. Mellan kontorshuset och bostadsdelen finns ett parkområde, dit allmänheten skall ha tillträde, så att man kan promenera längs kajen igenom parken och vidare upp mot Fåfången.



Närbild på situationsplanen, utvisande parkens Stödmur och Järnväg

Överenskommelse om exploatering

Två överenskommelser om exploatering med tomträtt har upprättats. Den ena avser kontorsdelen (inkl. ett x-område för parkstråk) och det andra avser vårdboendedelen. Överenskommelserna är upprättade utifrån stadens policy och har granskats respektive godkänts av juridiska avdelningen.

I överenskommelsen, som avser kontorsdelen (inkl. ett x-område för parkstråk), har Peab givits i uppdrag att utföra en del arbeten på kvartersmark och allmän plats mark åt staden mot en förhandlad ersättning. Se detaljer i Ekonomiavsnittet nedan.

Konsekvenser av projektet

-miljömässiga

En miljöteknisk markundersökning är har handlats upp av staden. Den beräknas vara färdig i slutet på april. Inga markföroreningar av nämndvärd betydelse har tidigare förekommit i norra Hammarbyhamnen. Skulle markföroreningar uppträda i resultatet av undersökningen åligger det staden att stå för saneringskostnaderna.

Läget är bullerutsatt, men bullerutredningarna visar att projektet klarar de normer som finns. På samma sätt visar utredningarna om konsekvenserna för luftkvaliteten med avseende på kvävedioxiden att projektets tillblivelse uppfyller gällande normer.

-ekonomiska

Projektet beräknas gå med vinst, se Ekonomi.

Ekonomi

Stadens kostnader för projektet uppgår till totalt ca. 22 mnkr (exkl. moms), varav de största enskilda delarna består av:

≈ kajupprustning	5,0 mnkr
≈ VA och grundläggningsbidr.	4,0 mnkr
≈ ersättning till Peab *)	3,7 mnkr
≈ allmän gata	3,0 mnkr

*) ersättningen skall täcka kostnader för portal för järnvägstrafik, avvibrering, stödmur samt parkanläggning.

Avgäldsnivån för bostäder är genom kommunfullmäktige bestämd till 75,04 kr /kvm BTA, medan staden och Peab har kommit överens om en avgäldsnivå för kontor om 400 kr/kvm BTA. Detta innebär en total kapitaliserad intäkt för staden som uppgår till ca 42 mnkr, vilket innebär att projektet beräknas innebära en vinst för staden om 20 mnkr.

Genomförandet av detta projekt medför endast marginella ökade driftskostnader för den allmänna gatan för gatu- och fastighetskontoret.

Genomförande och tidplan

Ambitionen är att detaljplanen skall kunna antas under senhösten 2002. Omgående därefter vill Peab påbörja markarbetena och så småningom

byggnationen. Stadens arbeten, som omfattas av anläggande av allmän gata och upprustning av kajen, beräknas därmed kunna igångsättas under våren 2004.

Kontorets synpunkter och förslag

Kontoret föreslår att gatu- och fastighetsnämnden ger kontoret i uppdrag att genomföra kv. Sommaren, vårdboende och kontor i enlighet med detta utlåtande samt att de beskrivna överenskommelserna om exploatering med tomträtt godkänns. Kontoret föreslår också att gatu- och fastighetsnämnden godkänner de investeringsutgifter som omnämnts ovan.

SLUT