



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

2002-04-23

Dnr 01-512-3593

Till
Gatu- och fastighetsnämnden

**Förslag till detaljplan för kv Vattenpasset på Södermalm.
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 AB Stockholmshem.
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 Vattenpasset 15, AB Stockholmshem, har begärt ändring av detaljplanen för fastigheten för att utöka byggrätten med bostäder och butikslokaler. Ett detaljplaneförslag har remitterats till kontoret. Ringvägen byggs om så att den får motsvarande utformning som redan finns på större delen av gatan. Kontoret anser att planförslaget kan godkännas. Ett exploateringsavtal har tecknats mellan parterna. Avtalet

S

innebär att bolaget köper del av Rosenlundsgatan som överförs till kvartersmark och bidrar till ombyggnaden av Ringvägen. Planförslaget får dock inte tas fram för godkännande i stadsbyggnadsnämnden förrän exploateringsavtal träffats mellan staden och bolaget. Kontoret föreslår att nämnden godkänner avtalet och ger kontoret i uppdrag att genomföra projektet.

UTLÅTANDE

Bakgrund

Fastigheten Vattenpasset 15 med adress Luthens Gränd 4-6 ägs av AB Stockholmshem. Fastigheten Vattenpasset 16 och gatumarken ägs av staden.

Vattenpasset 15 är bebyggd med ett bostadshus i fem och sju våningar uppfört 1967. Huset rymmer 129 lägenheter, huvudsakligen ettor, som ursprungligen var avsedda för vårdanställda men nu är vanliga hyreslägenheter. Under huset och den överdäckade gården finns ett garage med 62 bilplatser, på förgården mot Luthens Gränd finns 4 parkeringsplatser. På gården finns en fd barnstuga som stängts pga trafikstörningar från Ringvägen. Vattenpasset 16 är bebyggd med

vårdbyggnaden "Guldbröllopshemmet". Trädgården runt byggnaden ligger idag delvis på gatumark, med tillfällig användning vårdändamål.

AB Stockholmshem avser att genomföra en nybyggnad med bostäder och butikslokaler utefter Ringvägen och har begärt ändring av gällande detaljplan. Programsamråd genomfördes hösten 2000.

Planförslaget

Stadsbyggnadskontoret har upprättat förslag till ny detaljplan. Planförslaget har remitterats till bl a gatu- och fastighetsnämnden.

Kvartersmark

Vattenpasset 15 tillförs ca 500 m² från Rosenlundsgatan, minskas med ca 100 m² som överförs till Vattenpasset 16 så att gränsen mellan fastigheterna anpassas till befintliga marknivåer. Fastigheten ges en ny byggrätt för ett bostadshus utefter Ringvägen med ca 35 lägenheter och ca 500 m² butikslokaler i bottenvåningen. Det nya huset får sexvåningar mot Ringvägen, Rosenlundsgatan och Luthens Gränd samt fyra och en halv våning mot gårdarna. Vattenpasset 16 ges användningen vård och en skyddsbestämmelse som innebär att huset inte får rivas eller förvanskas. Ca 100 m² av Vattenpasset 15 överförs till Vattenpasset 16 så att gränsen mellan fastigheterna anpassas till befintliga marknivåer.

Gatumark

Rosenlundsgatan anges som huvudgata. Luthens Gränd, del av Ringvägen längs Vattenpasset 15 och sydost om Vattenpasset 16 anges som lokalgata. Resterande del av Ringvägen anges som huvudgata med alléplanteringar i dubbla rader. Genombrott för in- och utfarter får göras genom alléplanteringen.

Parkering

Fastighetens garage kommer efter om- och tillbyggnaden att rymma 63 bilplatser. Tre- fyra nya platser tillkommer på Ringvägens lokalgata. Inga nya bilplatser tillskapas inom planområdet då biltrafiken i området ej förväntas öka.

Exploateringsavtal

Staden och AB Stockholmshem har träffat ett exploateringsavtal (*bilaga 1*) som reglerar genomförande- och kostnadsansvaret för detaljplanen. Avtalet innebär bland annat att bolaget köper mark för nybyggnaden i hörnet av Ringvägen och Rosenlundsgatan och bidrar med hälften av kostnaden för ombyggnaden av Ringvägen längs kvarteret. Ekonomiskt innebär detta en intäkt för staden på 8,5 Mkr. I övrigt omfattar avtalet gängse exploateringsfrågor. 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 i huvudsak ske under hösten 2002 och husbyggnaden under 2003-2005.

Gatu- och fastighetskontorets synpunkter

Gatu- och fastighetskontoret föreslår att nämnden tillstyrker planförslaget. Det är positivt att fler bostäder byggs, i detta fall hyresrätter, och att miljön längs Ringvägen förbättras. Planförslaget innebär dessutom en möjlighet att genomföra den upprustning av Ringvägen som redan genomförts längs stora delar av gatan.

Exploateringsavtalet medger ett överskott för staden på ca 5 Mkr. Kontoret föreslår att nämnden godkänner exploateringsavtalet och föreslår dessutom att nämnden beslutar att detaljplanen ej får redovisas för stadsbyggnadsnämnden förrän exploateringsavtal träffats mellan staden och AB Stockholmshem.

SLUT