

S

081
082

083
084
085

086
087
088
089
090

091

092

093

094

Överenskommelse om exploatering, för hyreslägenheter och studentbostäder inom del av fastigheten Södersjukhuset 10 på Södermalm, med AB Svenska Bostäder. Genomförandebeslut.

Markanvisning för hyreslägenheter inom del av fastigheten Södersjukhuset 10 på Södermalm till Lennart Ericsson Fastigheter AB.

FÖRSLAG TILL BESLUT

1 

2 

3 

095

096

097

SAMMANFATTNING



Lennart Ericsson Fastigheter AB förslås få markanvisning i anslutning till området för att uppföra ca 20 hyreslägenheter och kontor för den egna verksamheten. Byggrätten ingick tidigare i den nya detaljplanen, men avses nu planläggas för sig.

För staden medför genomförandet av projektet investeringsutgifter om ca 7 miljoner kronor. Staden beräknas göra en nettovinst om ca 130 000 kronor per lägenhet.

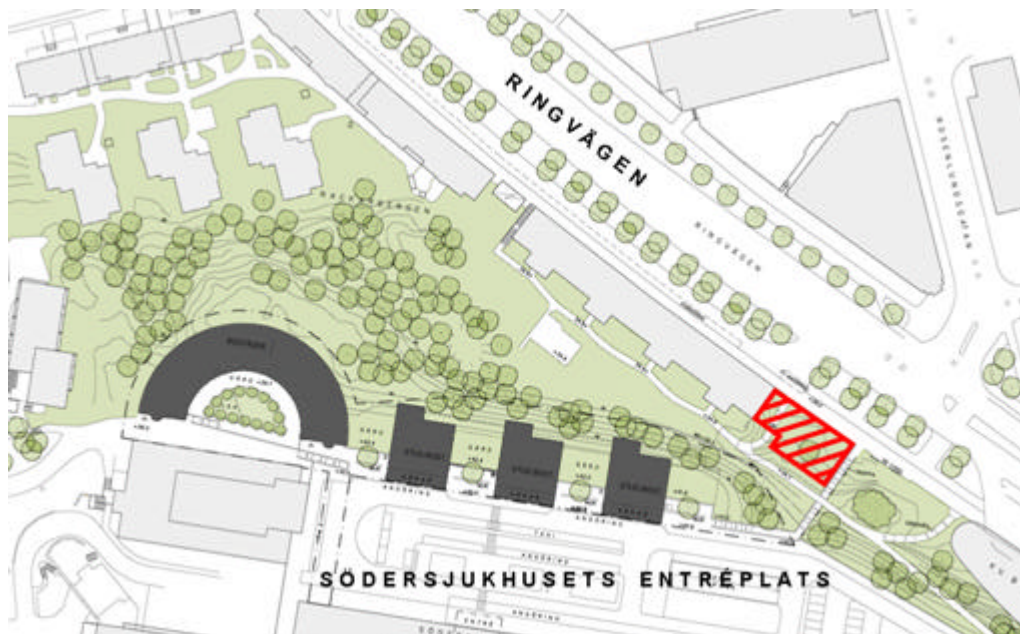


Fig 1. Illustrationsplan över den föreslagna bebyggelsen. Ca 70 studentbostäder byggs i de tre punkthusen, båghuset till vänster innehåller ca 50 vanliga hyresrätter. Det skrafferade området till höger visar en tänkt utbyggnad av Lennart Ericssons bostadshus inom kv Rackarbergen 2. Utbyggnaden föreslås inrymma ca 20 hyreslägenheter och kontor för den egna verksamheten.

UTLÅTANDE

Bakgrund

Stadsbyggnadsnämnden godkände 2004-02-05 förslag till ny detaljplan för studentbostäder, vanliga hyresrättslägenheter mm inom del av kvarteret Södersjukhuset 10 på Södermalm. Detaljplanen avvaktar f.n. antagande i kommunfullmäktige.

Planområdet är beläget mellan kvarteret Rackarbergen i norr och Södersjukhusets entréplats i söder. Marken är obebyggd och består idag till största delen av en anlagd slänt med en bergplatå i väster. Landstinget överlät marken till staden år 2001, i samband med den s.k. pensions-uppgörelsen.

För planområdet gäller sedan 1992 en outnyttjad detaljplan vilken medger uppförande av patienthotell, vårdbyggnader mm med en total byggrätt om ca 16 000 m² BTA. Området ingick år 2000 i en programutredning som även omfattade kvarteren Bylingen, Siktet och Vattenpasset. Stadsbyggnadskontoret påbörjade arbetet med den aktuella detaljplanen år 2002.

Gatu- och fastighetsnämnden beslutade år 2002 att anvisa marken till AB Svenska Bostäder. Marken skall upplåtas med tomträtt. Det övergripande målet för projektet är att med hänsyn till omgivande miljö tillskapa nya studentbostäder och vanliga hyreslägenheter av hög kvalitet.

Tidigare beslut

2002-01-17: SBN: Beslut att påbörja plansamråd
2002-01-22: GFN: Inriktningsbeslut, markanvisning till Svenska Bostäder.
2002-08-20: GFN: Remiss av planförslaget
2002-09-30: SBN: Remissredovisning efter samråd
2003-05-15: SBN: Beslut att ställa ut planförslaget
2004-02-05: SBN: Beslut att godkänna planförslaget

Detaljplanen avvaktar f.n. antagande i kommunfullmäktige.

Beskrivning av projektet

Projektet innebär följande. Tre punkthus med studentbostäder byggs i slänten norr om Södersjukhusets entréplats. Punkthusen byggs i souterräng med fyra våningar mot entréplatsen. Ett bågformat hus i sex våningar med vanliga hyreslägenheter byggs på bergplatån i planområdets västra del. Södersjukhusets garage byggs ut med ca 140 p-platser, varav drygt 100 st upplåts till självkostnadspris till Locum, vilket var en förutsättning för stadens markförvärv. Garaget placeras helt under mark.

Befintlig trappa mellan Ringvägen och sjukhusets entréplats rivs och ersätts av en ny tillfällig trappa. En ny permanent trappa kommer att byggas när ny

S

detaljplan för utbyggnad av kv Rackarbergen tagit form (se förslag till markanvisning nedan).

Sammanlagt innehåller den nya detaljplanen en byggrätt om ca 10 000 m² ljus BTA (att jämföra med 16 000 m² ljus BTA i gällande detaljplan). Byggrätten i den nya planen fördelas på ca 70 studentlägenheter (varav merparten med 2 rok) och ca 50 vanliga hyreslägenheter (varav knappt hälften med 2 rok).

Överenskommelse om exploatering

Kontoret har upprättat en överenskommelse om exploatering tillsammans med AB Svenska Bostäder (bilaga 1), och en överenskommelse om åtgärder i samband med exploatering med Stockholms läns landsting genom Locum AB (bilaga 2). Dessa överenskommelser innebär i huvudsak följande:

Staden skall efter fastighetsbildning upplåta marken med tomträtt till Svenska Bostäder. Svenska Bostäder skall uppföra ca 70 studentlägenheter, ca 50 vanliga hyresbostäder (inklusive – om Maria-Gamla Stans stadsdelsnämnd så önskar – ett gruppboende om fem st lägenheter med 1 rok), samt ett parkeringsgarage innehållande ca 140 platser. Svenska Bostäder skall till självkostnadspris upplåta 105 st platser i garaget till Locum. Exploateringen skall i möjligaste mån genomföras på ett sådant sätt att buss- och taxi-trafiken på sjukhusets entréplats inte drabbas av störningar. Innan sprängningsarbeten vidtas skall Svenska Bostäder samråda med Locum och Södersjukhusets ledning. Staden skall ges servitut för allmän gång- och cykeltrafik inom de områden som i planen betecknats med x. Av byggnadstekniska skäl anläggs dessa områden av Svenska Bostäder. Drift och underhåll av dessa områden sköts och bekostas av Locum, som redan ansvarar för drift och underhåll av övriga ytor på entréplatsen. Staden projekterar och bygger en tillfällig trappa för att ersätta den trappa som försvinner när bostäderna byggs. Staden och Locum delar på kostnaden för att projektera och anlägga den permanenta trappa som så småningom skall byggas.

I övrigt innehåller överenskommelsen om exploatering sedvanliga skrivningar om ekologiskt byggande, dagvattenhantering, tillgänglighet i utemiljön etc.

Då en uppgörelse med Locum avseende hissen inte kunnat komma till stånd beslutades inför utställningen att detaljplanen skulle delas, för att byggandet av studentbostäderna inte skulle försenas. Arbetet med att ta fram en detaljplan för området nere vid Ringvägen beräknas sätta igång senast efter sommaren. Kontoret anser att det vore lämpligt att marken – som ingår i Svenska Bostäders markanvisning – istället anvisas till Lennart Ericsson Fastigheter AB för att uppföra hyresrätter och kontor för den egna verksamheten. Lennart Ericsson Fastigheter AB är tomträttshavare till den angränsande fastigheten Rackarbergen 2. Att ge Lennart Ericsson markanvisning på den aktuella platsen skulle möjliggöra att det nya huset kan byggas samman med befintligt hus. Svenska Bostäder har ingenting att invända mot att markanvisningen överförs till Lennart Ericsson.

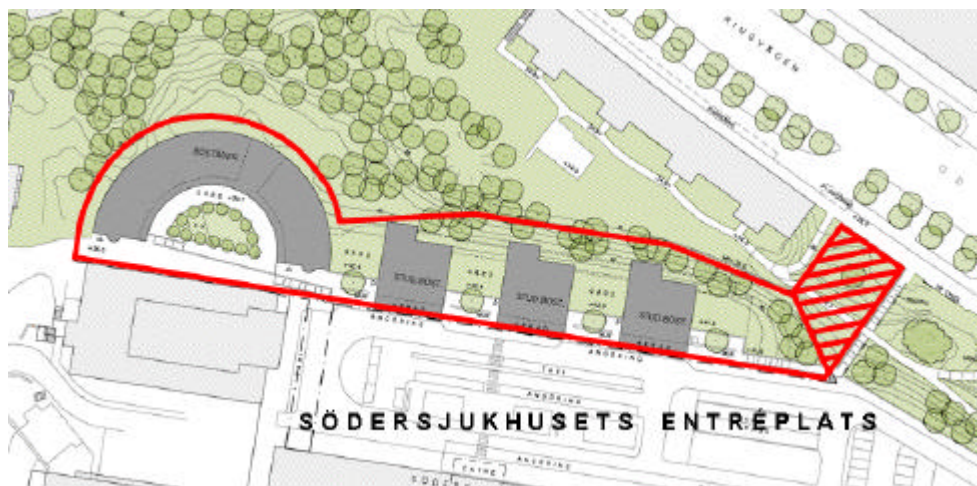


Fig 2. Markerat område visar AB Svenska Bostäders markanvisning. Det skrafferade området till höger har utgått ur den aktuella detaljplanen. Markanvisningen inom detta område föreslås nu överförs till Lennart Eriksson Fastigheter AB. Exploatering inom det skrafferade området framgår av fig 1 (se sidan 2).

Markanvisning sker enligt de principer som gatu- och fastighetsnämnden angivit i sitt beslut om stadens markanvisningspolicy. Markanvisningen gäller under två år från gatu- och fastighetsnämndens beslut. Marken föreslås upplåtas med tomträtt.

Lennart Ericsson Fastigheter AB har under de senaste tio åren fått två markanvisningar om totalt 80 lägenheter, samtliga i innerstaden.

Genomförande och tidplan

Exploateringen genomförs i följande etapper, vilka delvis överlappar varandra:

1. Ersättningstrappa anläggs mellan Ringvägen och Sjukhusbacken
2. Bygga av garage
3. Bygga av punkthus med studentbostäder (utbyggnaden börjar i planområdets östra del)
4. Bygga av båghuset
5. Färdigställande av gångtytor.

S

Kontoret ansvarar för anläggandet av ersättningstrappan. Övriga anläggnings- och byggåtgärder utförs av Svenska Bostäder.

Byggstart är beräknad till hösten 2004. Inflyttning i studentbostäderna beräknas ske hösten 2005, i båghuset våren 2006. Om detaljplanen blir överklagad kan tidplanen komma att skjutas uppemot ett år. Anläggandet av ersättningstrappan påverkas inte av ett eventuellt överklagande.

Konsekvenser av projektet

Miljö

Den nya detaljplanen är positiv ur miljösynpunkt jämfört med gällande detaljplan, vilken medger en större exploateringsgrad.

Området består idag till stor del av en slänt och i väster en bergplåtå. Slänten har skapats i samband med Södersjukhuset byggnationer. Vegetation är i huvudsak spontant uppkommen med arter som lönn, ask, asp, alm, fläder och enstaka körsbär. En rad med planterade lönnar står längs med sjukhusets entréplats. Denna trädrad har dock redan blivit förvanskad genom byggnationer i området.

Det är få som uppehåller sig i slänten genom dess branta lutning. Området har inget stort rekreativvärde men genom sin täta vegetation och landform har det ett värde för stadsbilden.

Offentliga rummet

Den nya detaljplanen är positiv ur stadsbildssynpunkt jämfört med gällande detaljplan, vilken skulle innebära en betydligt mer kompakt bebyggelse.

Stadsbildsmässigt ansluter den föreslagna byggnaden vid Ringvägen till intilliggande bebyggelse vilket medför att kvartersparken får en tydligare avgränsning. Nackdelen är att den gröna kilen i fonden av Rosenlundsgatan minskas ytterligare och endast ett fåtal befintliga träd blir möjliga att spara inom denna del av området.

Grönyta (kompensation)

Den obebyggda kvartersmarken inom planområdet kommer att återplanteras med träd. I övrigt anser kontoret inte att stadens policy att kompensera ianspråkstagen grönyta kan tillämpas i det aktuella projektet, då marken varit planlagd för bebyggelse sedan 1992. Den nya detaljplanen innebär dessutom mer grönyta än vad gällande detaljplan från 1992 medger.

Trafik

Projektet har endast marginell påverkan på trafiksituationen vid Södersjukhuset.

Tillgänglighet

Projektet har inga kända negativa konsekvenser för tillgängligheten. Kontoret anser dock att det vore önskvärt att en hiss kan byggas mellan Ringvägen och sjukhusets entréplats.

Näringsliv och jobb i regionen

Projektet ger ett välbehövligt tillskott av studentbostäder och vanliga hyreslägenheter till regionen. Det är mycket positivt ur näringslivssynpunkt att bostadsbristen för framförallt studenter avhjälpas.

Ekonomi

Nedan redovisas de ekonomiska förutsättningarna för projektet, dels med en exploateringskalkyl, dels med de budgetmässiga konsekvenserna.

Exploateringskalkyl, prisnivå 2004 (mnkr)

Utgifter (-)¹	
Utredning, projektering	-0,5
Iordningställande av mark	-2,5
Anläggning	-1,3
Övrigt	-2,3
Summa utgifter	-7,0
Inkomster	
Avgäldsunderlag	20
Summa inkomster	20
Sammanställning	
Resultat	13,7
Resultat per ekvivalent lägenhet ²	0,14
Markanläggningsutgift per ekvivalent lägenhet	-0,03
Exploateringsgrad	1,7

De sammanlagda utgifterna beräknas till ca 7 mnkr, varav ca 500 000 kr är upparbetat.

Marken kommer att upplåtas med tomträtt. Inkomsterna beräknas till ca 20 mnkr, varav huvuddelen utgörs av det markvärde (avgäldsunderlag) som skapas genom planläggningen. Med de nya avgälder som kommunfullmäktige inom kort väntas fatta beslut om blir avgäldsunderlaget istället ca 27,2 mnkr.

Exploateringen beräknas ge ett överskott om ca 13 mnkr, vilket innebär ett överskott om ca 130 000 kr per ekvivalent lägenhet (20,2 mkr respektive 202 000 kr med de nya avgäldsnivåerna).

Budgetkonsekvenser

Investeringsbudget

Investeringsutgifterna för genomförandet beräknas till ca 7 mnkr i löpande prisnivå. Projektet ger inga investeringsinkomster. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

¹ Kontoret har valt att bortse från markanskaffningskostnaden. Staden förvärvade marken från landstinget i samband med den s.k. pensionsuppgörelsen, där staden övertog ett antal markområden mot att en gammal pensionskund kvittades.

² Med ekvivalent lägenhet avses den sammanlagt tillkommande ytan (BTA) för bostäder, kommersiella lokaler etc. dividerat med 100 (en lägenhet motsvarar 100 m² BTA).

Mnkr	Ack t.o.m. 2004	2005	2006	2007	2008	Senare	Totalt
Utgifter (-)	1,0	3,5	2,5	0	0	0	7,0
Inkomster	0	0	0	0	0	0	0
Nettoutgift (-)/-inkomst	1,0	3,5	2,5	0	0	0	7,0

Stadens utgifter för exploatering finansieras via gatu- och fastighetsnämndens investeringsbudget. Medel finns upptagna i nämndens budget 2004 och förslag till budget 2005 med inriktning för 2006-2008.

Utgifter för ledningar finansieras via budgeten för respektive ledningsdragande bolag.

Driftbudget

Eftersom Locum kommer att ansvara för drift- och underhåll av alla allmänt tillgängliga ytor inom planområdet medför projektet inga drift- och underhållskostnader för varken gatu- och fastighetsnämnden eller Maria Gamla Stans stadsdelsnämnd.

Kapitalkostnaderna³ beräknas uppgå till ca 415 000 kr per år. Intäkterna för tomträttsavgälder beräknas till ca 750 000 kr per år (ca 1,02 mnkr per år med de nya avgäldsnivåerna).

Kostnad/intäkt per år	tkr
Drift och underhåll (-)	0
Kapitalkostnad	
-ränta (-)	-304
-avskrivning (-)	-111
Tomträttsavgäld	750
Drift och underhåll Sdn (-)	0

Risker och osäkerhetsfaktorer

Då den mark som skall exploateras till största delen består av berg och en utfylld slänt har det inte funnits någon anledning att tro att staden skulle drabbas av några omfattande saneringskostnader. I exploateringskalkylen är 1 miljon kronor avsatt i reserv för eventuell sanering. Det föreligger en marginell men dock risk att saneringskostnaderna blir större än så.

Det föreligger även en viss risk att exploateringen inte går att genomföra utan trafikstörningar på sjukhusets entréplats. Skulle störningarna bli omfattande kan en skyttelbuss behöva sättas in mellan sjukhuset och Ringvägen. Kostnaden för denna kommer till viss del att drabba staden. I exploateringskalkylen är 1 miljon kronor avsatt i reserv för detta.

³ Kapitalkostnaderna (ränta på markanläggning) minskar successivt åren framöver i takt med avskrivningen

Kontorets synpunkter och förslag

Genomförande av projektet innebär ett välbehövligt tillskott om ca 70 studentbostäder och ca 50 vanliga hyresrätter i ett centralt läge i Stockholm med mycket goda kommunikationer. Bebyggelsen uppförs visserligen inte på hårdgjord mark, men väl på mark som sedan 1992 är planlagd för bebyggelse. Den nya detaljplanen innebär dessutom en betydligt mindre exploatering än vad som tillåts i nu gällande detaljplan. Detsamma gäller den mark som föreslås anvisas till Lennart Ericsson Fastigheter AB.

Projektekonomin är god och beräknas ge ett överskott om 137 000 kronor per ekvivalent lägenhet. Projektet innebär dessutom inte några drift- och underhållskostnader för vare sig gatü- och fastighetsnämnden eller Maria-Gamla Stans stadsdelsnämnd.

Förslag

Kontoret föreslår att nämnden godkänner bilagda förslag till överenskomelser.

Kontoret föreslår att nämnden ger Lennart Ericsson Fastigheter AB markanvisning för att uppföra ca 20 hyreslägenheter och kontor för den egna verksamheten, inom del av fastigheten Södersjkuhuset 10.

Kontoret föreslår att nämnden godkänner investeringsutgifter om 7 mnkr, och ger kontoret i uppdrag att genomföra projektet.

SLUT