



Handläggare: Lars Berglund
Region I
Markbyrån
Tel: 508 269 27 e-mail:
Lars.Berglund@gfk.stockholm.se

2005-01-23

Dnr: 02-512-1083

Till
Gatu- och fastighetsnämnden

Kvarteret Gamen, Södermalm, delgenomförandebeslut

FÖRSLAG TILL BESLUT

Gatu- och fastighetsnämnden godkänner investeringsutgifter om 10 Mnkr enligt kontorets utlåtande.

Olle Zetterberg

Göran Gahm

Anders Berglund

SAMMANFATTNING

Exploateringen inom kvarteret Gamen består av tre delar. NCC bygger 120 lgh där Åsöhallen står idag, Svenska Bostäder bygger om Skatteskrapan till studentbostäder och Einar Mattson bygger 60 lgh mellan Skatteskrapan och Åsöhallen. Åsöhallen rivs och ersätts med en ny hall vid Frans Schartaus gymnasium. I väntan på denna byggs en illfällig idrottshall på Eriksdals bollplan.

Evakueringsavtal skall tecknas med SISAB och överenskommelse skall träffas med Stockholm Parkering AB om Västgötagaraget som berörs av exploateringen. Exploateringsavtal, som bl. a. berör flertalet gemensamma konstruktioner då i princip hela exploateringsområdet är underbyggt, skall tecknas med samtliga byggherrar.

Projektet har investeringsutgifter om ca 98 mnkr och investeringsinkomster om ca 104 mnkr. Dock är flertalet poster inte förankrade i avtal varför kontoret avser återkomma till GFN under våren för ett fullständigt genomförandebeslut. Vårens och sommarens investeringar kommer uppgå till ca 10 mnkr och för att driva exploateringen vidare och för att underlätta omvandlingen av Skatteskrapan behöver kontoret beslut för att investera i ledningsflytt och förstärkningsarbeten i den nya lokalgatan samt mindre

S

anläggningsjobb i anslutning till exploateringen. Kontoret föreslår att nämnden godkänner investeringsutgifter om 10 mnkr.

UTLÅTANDE

Bakgrund

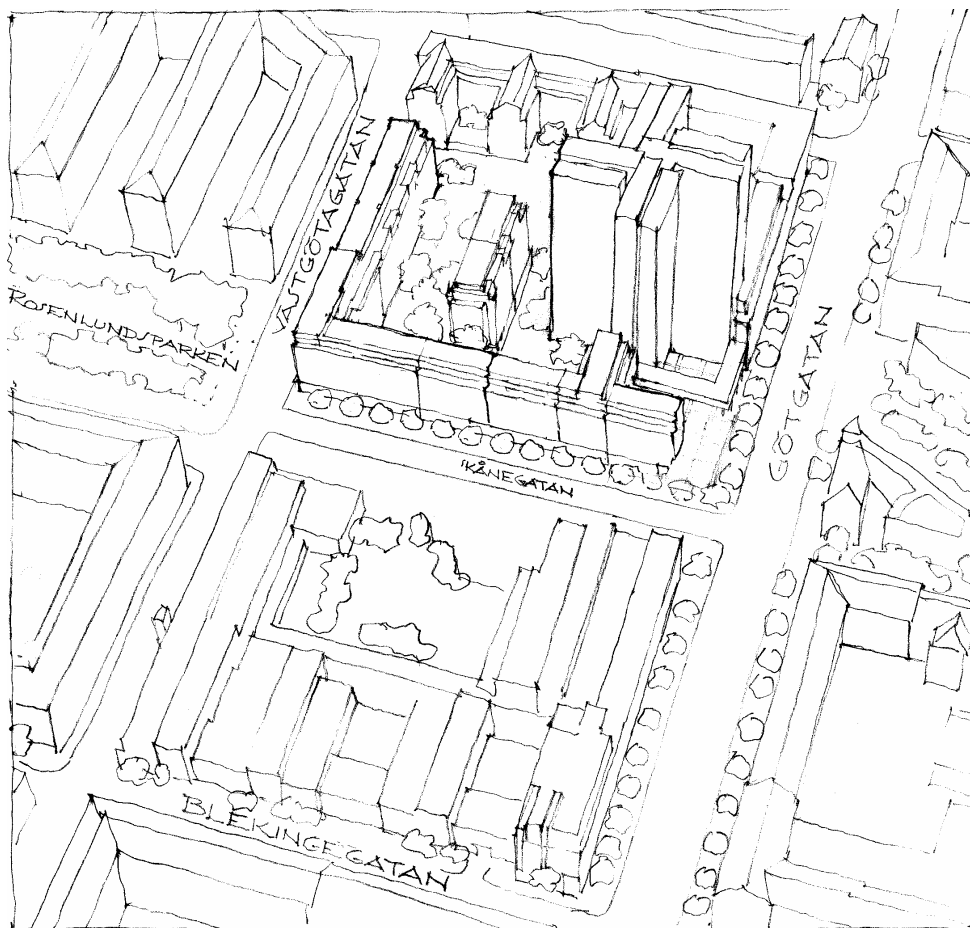
Inom kvarteret Gamen 9 på Södermalm har staden anvisat mark till NCC för att uppföra ca 120 lägenheter och till Einar Mattsson för att uppföra ca 60 lägenheter. Samtidigt pågår omvandling av Skatteskrapan (Gamen 8) till studentbostäder vilket genomförs av Svenska Bostäder.

Detaljplaner för NCC och Skatteskrapan har antagits av stadsbyggnadsnämnden och båda planerna är överklagade till regeringen. Detaljplanearbete för Einar Mattsson har påbörjats av stadsbyggnadskontoret.

Staden äger Gamen 9 men upplåter den med tomträtt till SISAB som använder den till skoländamål. Evakueringsavtal skall tecknas med SISAB för att möjliggöra exploateringen. Detta avtal reglerar evakueringen av den så kallade Åsöhallen som idag nyttjas enbart av Idrottsförvaltningen då SISAB flyttat sin skolverksamhet till nybyggda lokaler i Åsögymnasiet. Staden skall ersätta SISAB för de kostnader som lagts ned i samband med denna evakuering.

Idrottsförvaltningens verksamheter skall flytta till den nya Skanstullshallen vid Frans Schartaus gymnasium. Denna beräknas stå färdig hösten 2007 och i avvaktan på denna avser kontoret uppföra en tillfällig idrottshall på Eriksdals bollplan. Bygglov för detta är sökt och överklagat. Ärendet beräknas vara avgjort i vår.

Under Åsöhallen ligger nedfarten till Västgötagaraget som ägs av staden men hyrs ut till Stockholm parkering AB. Kontoret avser sälja garaget till hyresgästen och förhandlingar pågår. NCC avser uppföra ett nytt garage under sin kommande bostadsbebyggelse. Detta garage avser NCC överlåta till Stockholm Parkering. Både NCC och Einar Mattsson tecknar sedan hyresavtal för parkering i det nya garaget.



Vy över kv Gamen. Entrén till Skatteskrapan stämmer ej överens med denna skiss.

Tidigare beslut

GFN anvisade NCC mark 2000-10-17 och Einar Mattsson 2004-10-12. 2002-06-11 godkände GFN kontorets förslag till planremiss för kvarteret Gamen. Förslaget innehöll då förutom bostäder även ett hotell i Skatteskrapan som sedan utgick. Vidare fattade GFN 2002-10-22 beslut om delgenomförandebeslut beträffande evakuering av Åsöhallen. GFN beslutade 2004-03-02 att Åsöhallen ej ska rivras innan en fullgod ersättning finns i närområdet och gav således kontoret i uppdrag att hitta en sådan lösning i form av en tillfällig idrottshall.

Beskrivning av projektet

Åsöhallen rivs för att ge plats åt NCCs exploatering. Staden handlar upp och genomför rivning till en med NCC överenskommen nivå. Under tiden detta sker och under den tid NCC utför grundläggning måste Västgötagaraget stängas av varför kontoret skall ersätta Stockholm Parkering AB för uteblivna inkomster. På grund av det anslutande Västgötagaraget skall staden ersätta NCC för fördyrad grundläggning. Markområdet styckas av från Gamen 9 och bildar en ny fastighet som staden avser överlåta till NCC. Detta för att täcka de stora investeringsutgifter exploateringen innebär för staden.

S

Mellan NCC och Skatteskrapan, på söderledstunneln, finns en markyta om ca 2000 m² som lämpar sig för ytterligare bostadsbebyggelse. Tidigare var denna mark planerad att inrymma delar av en hotellbyggnad som planerades runt Skatteskrapan men i och med ändrade förutsättningar har området hamnat utanför detaljplaneringen och utanför de nu pågående bostadsprojekten. Området planeras nu bebyggas med ca 60 lgh och kontoret skall teckna markanvisningsavtal med Einar Mattsson. Bebyggelsen utgörs av ett gårdshus och ett gatuhus som sluter kvarteret. För att angöra gårdshuset anläggs en portik i gatuhuset med infart från Skånegatan.

I dag är en stor del av exploateringsområdet en del av Åsötorget och i detaljplanen är området utlagt som X-område, dvs som allmänt ändamål. Området förvaltas av tomrättshavaren, SISAB, som i och med avträddandet av markområdet skall ha nedsättning av tomträttsavgälden.

Anläggningar

Stadens åtagande i exploateringen består i flertalet anläggningsarbeten:

Förstärkning av gårdsbjälklaget på delar av Åsötorget som inte håller för de trafiklasten som stadens standard kräver. Översta marklagret schaktas bort och bjälklaget bilas upp, förstärks och läggs igen.

Ny lokalgata av det som blir kvar av Åsötorg.

Anpassning av anslutande gator till den nya lokalgatan.

Flytt av befintliga ledningar för att möjliggöra exploateringen samt nedläggande av nya ledningar i den nya lokalgatan.

Flytt av spårviddshinder i Västgötagatan för att möjliggöra byggtrafik.

Flytt av ventilationsschakt tillhörande Åsögaraget. Schaktet ligger mitt i den nya lokalgatan.

Upprustning av Rosenlundsparken med anledning av det ökade trycket i och med den kraftiga exploateringen i området

Överenskommelse om exploatering

Kontoret skall träffa överenskommelse om exploatering med samtliga byggherrar. Förhandlingar pågår och avtalen bör vara träffade under våren. Samliga avtal kommer bl. a. röra gemensamma konstruktioner i samband med grundläggning vid söderledstunneln.

Genomförande och tidplan

Svenska bostäder har påbörjat omvandlingen av Skatteskrapan. Lätt rivning förekommer invändigt och denna kommer utökas successivt under

våren/sommaren. Produktion av nybyggnad kommer att påbörjas hösten 2005. Färdig för inflyttning årsskiftet 2007/2008.

NCC påbörjar sin grundläggning så fort Åsöhallen är riven. Kontorets ambition är att riva hallen under våren. Innan detta kan genomföras måste en ersättningshall uppföras. Bygglov för en tillfällig idrottshall på Eriksdals bollplan är sökt och överklagat av boende. Ärendet ligger hos länsstyrelsen och beräknas vara avgjort i början på februari. NCC har beräknat att inflyttning kan ske i de nya bostäderna ca två och ett halvt år efter byggstart.

Einar Mattsson kan ej påbörja sitt bygge förrän NCCs grundläggning är färdigställd. Detta pga brist på utrymme och etableringsyta. Einar Mattssons byggstart är beräknad till hösten 2006. Inflyttning årsskiftet 2008/2009.

Kontorets anläggningsarbeten bör påbörjas under våren 2005 med flytt av ledningar och förstärkning av gårdsbjälklag samt flytt av spåviddshinder. Färdigställande av den nya lokalgatan bör ej utföras förrän byggtrafiken avslutats dvs under hösten 2008. Upprustning av Rosenlundsparken kan påbörjas våren 2006.

Konsekvenser av projektet

Exploateringen medför betydande konsekvenser för Åsötorget och dess omgivningar. Torget försvinner och kvar blir en lokalgata som primärt skall användas som gågata. Det byggs ca 750 nya lägenheter vilket innebär att det flyttar in mycket människor i området. Trycket på parker i närområdet kommer att öka och under byggskedet kommer parkeringssituationen att påverkas negativt i och med att Västgötagaraget tillfälligt kommer stängas av. Under NCCs byggnad kommer ett garage om två våningar byggas och i detta garage skall tillgodose NCCs och Einar Mattssons parkeringsbehov.

Torget består idag av hårdgjorda ytor och är till största delen underbyggt av garage, söderledstunneln och ledningskulvertar vilket innebär att grundvattennivåerna ej kommer att påverkas nämnbart av exploateringen.

Ekonomi

Kontoret redovisar de ekonomiska förutsättningarna för projektet, dels med en exploateringskalkyl, dels med de budgetmässiga konsekvenserna.

Exploateringskalkyl, prisnivå 2004 (tnkr)

Utgifter (-)	
Tidigare upparbetat (delg.beslut 2002-10-22)	-8 000
Utredning	-250
Projektering	-250
Iordningställande av mark	-5 000
Anläggning	-5 000
Grundläggningsbidrag	

S

Ersättning till SISAB	
Ersättning till Stockholm Parkering	-54 000
Ersättning till NCC	-15 000
Upprustning av Rosenlundsparken	-10 000
Summa utgifter	-97 500
Inkomster	
Markförsäljning	
Avgäldsunderlag	
Försäljning av garage till Stockholm Parkering	104 000
Summa inkomster	104 000
Sammanställning	
Resultat	+6 500

De sammanlagda utgifterna beräknas till ca 98 mnkr, varav 8 mnkr är upparbetat. Utgifterna avser främst ersättning till SISAB för ny gymnastikhall inne i Åsögymnasiet.

Mark kommer att säljas till NCC för ca 120 lgh som upplåts med bostadsrätt. För Einar Mattsson upplåts marken med tomträtt för ca 60 lgh. Inkomsterna beräknas till ca 104 mnkr, varav huvuddelen utgörs av det markvärde (försäljning/avgäldsunderlag) som skapas genom planläggningen.

Budgetkonsekvenser

Investeringsbudget

Investeringsutgifterna för genomförandet beräknas till ca 98 mnkr och investeringsinkomsterna till ca 104 mnkr i löpande prisnivå. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

Mnkr	2004	2005	2006	Senare	Totalt
Utgifter (-)	-8	-67	-10	-12,5	98
Försäljningsinkomst		80	12	12	104

Stadens utgifter/inkomster för exploatering finansieras via gatu- och fastighetsnämndens investeringsbudget och medel finns upptagna i nämndens budget 2005 och förslag till budget 2006 med inriktning för 2007-2008. I budgeten för 2005 avviker investeringen med +16 mnkr. Detta beror i huvudsak på de tidigare okända förstärkningsarbetena samt en okänd post i Åsöhallens bokförda restvärde.

Driftbudget

Staden har idag driftansvaret för den del av Åsötorget som kommer utgöra den nya lokalgatan. Situationen blir därför i huvudsak oförändrad.

Risker och osäkerhetsfaktorer

Största risken i projektet är att evakueringen av Åsöhallen drar ut på tiden. Bygglovets för den tillfälliga idrottshallen på Eriksdals bollplan är överklagat och utgången i ärendet ovisst. Kontoret har utan framgång letat

alternativa lokaliseringar för en tillfällig hall på Södermalm. Om bygglov inte erhålls kan exploateringen på Åsötorget komma att förskjutas tills Skanstullshallen står klar vilket beräknas till 2007/2008.

Åsötorget är underbyggt i flera plan och exploateringen medför många komplicerade tekniska lösningar. De befintliga anläggningarna under jord är gamla och slitna vilket kan medföra att upprustningsåtgärder kan komma att krävas i samband med att konstruktionerna friläggs.

Storleken på både inkomster och utgifter redovisade ovan är relativt säkra. Ersättningen till Stockholm Parkering AB är idag okänd men kommer med stor sannolikhet inte påverka kalkylen nämnbart. Under våren kommer det ekonomiska utfallet i tiden studeras ytterligare i takt med att förhandlingar hålls med byggherrar och Stockholm Parkering AB.

Kontorets synpunkter och förslag

De flesta posterna i kalkylen är relativt säkra och projektet beräknas gå med vinst. Ovan redovisas alla idag kända inkomster, utgifter och de moment exploateringen medför för staden. Dock är flertalet poster inte förankrade i avtal varför kontoret avser återkomma till GFN under våren för ett fullständigt genomförandebeslut. För att täcka vårens och sommarens investeringar som krävs för att driva exploateringen vidare och för att underlätta omvandlingen av Skatteskrapan behöver kontoret beslut för att investera i ledningsflytt och förstärkningsarbeten i den nya lokalgatan samt mindre anläggningsjobb i anslutning till exploateringen. Därför föreslår kontoret att nämnden godkänner investeringsutgifter om 10 mnkr enligt detta utlåtande.

SLUT