



Handläggare: Koki Hjelmström  
Innerstad  
Tel: 508 263 18  
e-mail: koki.hjelmstrom@mk.stockholm.se

2006-01-03

Dnr: M05-511-1493

Till  
Marknämnden

**Överenskommelse om exploatering för bostäder samt försäljning,  
inom del av fastigheten Södermalm 3:1 m.fl. på Södermalm med AB  
Borätt.**

**Genomförandebeslut**

**FÖRSLAG TILL BESLUT**

1. Marknämnden godkänner genomförandet av exploatering inom Södermalm 3:1 m.fl. omfattande investeringsutgifter om 23 mnkr och försäljning av fastighet för köpeskilling om 55,7 mnkr samt ger kontoret i uppdrag att genomföra projektet.
2. Marknämnden ger kontoret i uppdrag att träffa överenskommelse om exploatering mellan marknämnden och AB Borätt avseende Södermalm 3:1 m.fl. enligt vad som anges i kontorets tjänsteutlåtande.

Göran Långsved

Stefan Eriksson

**SAMMANFATTNING**

Projektets mål är att möjliggöra byggnation av flerbostadshus (c:a 65 lägenheter) vid Hornstull, Södermalm, i korsningen Hornsgatan/Långholmsgatan. I samband med detta föreslås upprustning samt utvidgning av västra delen av Drakenbergsparken intill.

Kontoret har tillsammans med byggherren (AB Borätt) tagit fram ett exploateringsavtal. I detta avtal regleras bl.a. följande:

# S

Marken styckas av från stadens fastighet Södermalm 3:1 m.fl. och en ny fastighet bildas. Denna fastighet kommer att överlåtas för en överenskommen köpeskilling om 55,7 mnkr till byggherren. Utöver detta innehåller avtalet sedvanliga skrivningar om miljöanpassat byggande, dagvattenhantering, tillgänglighet etc.

Genomförandebeslut avseende investering för projektet med utgifter på 23 mnkr.

Köpeavtal avses upprättas.

Expertrådet kommer att behandla ärendet 06-01-18.

Detta tjänsteutlåtande är i berörda delar skrivet i samråd med Trafikkontoret.

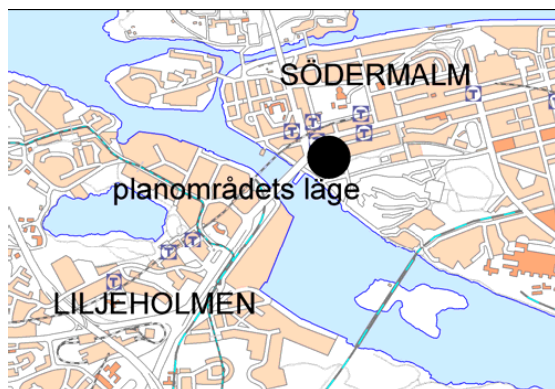
## UTLÅTANDE

### Bakgrund

I korsningen Långholmsgatan/Hornsgatan vid Hornstull, Södermalm föreslås byggnation av ett flerbostadshus med ca 65 lägenheter, lokaler för centrumändamål i bottenvåningen mot gatan samt ett garage i källarplan (35 platser). AB Borätt erhöll år 2000 markanvisning för detta projekt. Marken som föreslås bebyggas är planlagt som torg och består av en grusad yta med träd.

Två separata samråd har tidigare genomförts för förslag till bebyggelse på platsen. Det nu aktuella förslaget innebär att inget intrång i parkmarken görs (den omtyckta pulkabacken blir kvar) och att det nya huset förläggs på den idag grusade och trädplanterade ytan närmast gatukorsningen.

GFN (040127) uppdrog i samband med remiss på planförslaget att kontoret skulle utreda om det går att minska partikelhalterna på Hornsgatan så att miljökvalitetsnormer klaras. Studier på platsen utifrån luftkvaliteten gällande kvävedioxid samt partiklar, PM10 visar att föreslagen byggnation mycket marginellt påverkar luftkvaliteten i området, se närmare beskrivning nedan.



Staden äger merparten av marken inom planområdet. Planen berör också en del av fastigheten Filen 4 som ägs av FB Servicehus AB. Staden avser förvärva denna del av FB Servicehus.

Detta tjänsteutlåtande är i berörda delar skrivet i samråd med Trafikkontoret.

### **Tidigare beslut**

Gatu- och fastighetsnämnden beslutade (GFN 000822) att ge markanvisning till AB Borätt med försäljning av marken.

Två separata samråd har tidigare genomförts för förslag till bebyggelse på platsen. Det första samrådet (GFN 020611) innehöll bland annat ett 22-våningshus. Det andra samrådet bestod av ett hus med ca 100 lägenheter (GFN 040127) med mindre intrång i parken än tidigare. Nämnden anförde att vidare undersökningar av effekten på luftkvaliteten skulle göras samt att anpassa bebyggelse och trafiklösningar för att säkerställa att miljökvalitetsnormer inte överskrids. Kontoret beställde därför den SLB-analys som närmare beskrivs nedan.

Stadsbyggnadsnämnden beslutade i december 2004 att stadsbyggnadskontoret skulle ställa ut detaljplanen (Dp 2000-08521-54). SBN har ärendet för godkännande 19 januari 2006 och detaljplanen skall sedan tas upp i KF för antagande.

### **Beskrivning av projektet**

Målet för projektet är att möjliggöra byggnation av flerbostadshus samt upprustning och utökning av parkmark i den närliggande Drakenbergsparken. De befintliga verksamheterna under Liljeholmsbron evakueras eller omlokaliseras under bron för att möjliggöra utökning av parkmark. Området där byggnaden föreslås placeras är planlagd som torg och består idag av en grusad yta med omkring 60 planterade pilträäd. Området vid Hornstull har mycket god tillgänglighet med kollektivtrafik med tunnelbana, en stombusslinje samt ytterligare busslinjer.



*Bildmontage av byggnaden sett från Hornstull. Erséus arkitekter 2005.*

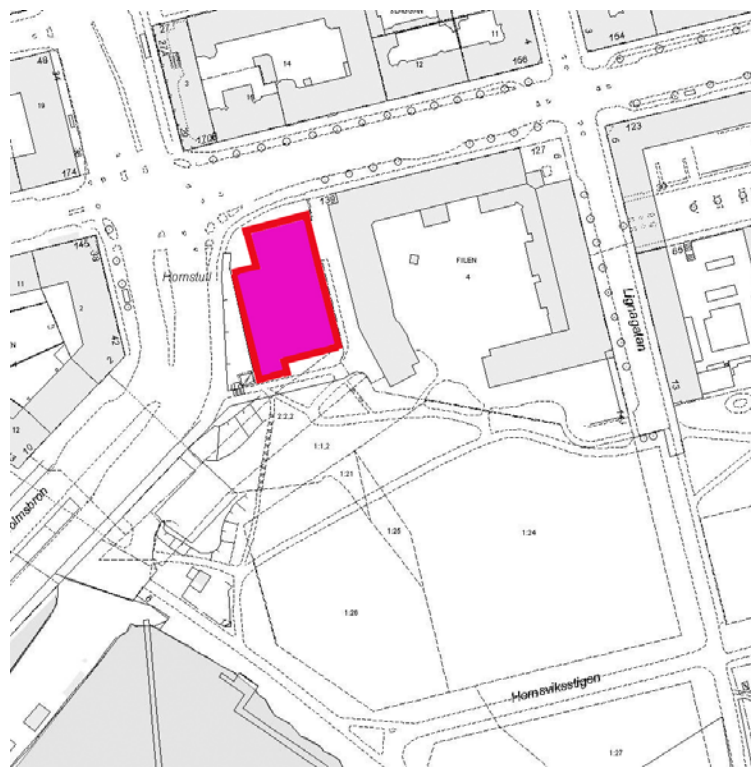
## Exploateringsavtal

Kontoret har tillsammans med byggherren tagit fram ett förslag till exploateringsavtal. I detta avtal regleras bl.a. följande:  
 Marken styckas av från stadens fastighet Södermalm 3:1 m.fl. och en ny fastighet bildas. Denna fastighet kommer att överlåtas för en överenskommen köpeskilling om 55 700 000 kr till byggherren. Köpeskillingen kan komma att justeras utifall arean (ljus BTA) minskar eller ökar med mer än 50 kvm.

AB Borätt skall uppföra 65 bostadsrättslägenheter.

Utöver detta innehåller avtalet sedvanliga skrivningar om miljöanpassat byggande, dagvattenhantering, tillgänglighet etc.

Expertrådet kommer att behandla ärendet 06-01-18.



 -Fastighet som överlåtes till AB Borätt enligt exploateringsavtalet

## Genomförande och tidplan

Projektet inleds med anläggande av gånggata och parkeringsplatser utmed fastigheten Filen 4 för att tillgodose FB Servicehus behov. Därefter flyttas den befintliga nätstationen till en temporär uppställningsplats vid Hornsgatan. Detta är en förutsättning för att projektet skall kunna genomföras. Tidigast hösten 2006 kan byggnation av garage och byggnad påbörjas.

När sedan byggnaden är färdigbyggd samt torg och allmänna platser anlagda så kan upprustning och utvidgning av Drakenbergsparken inledas.

### Tidplan

Byggstart 3:e kvartalet 2006

Anläggande av gator och torg 3:e kvartalet 2006 – 4:e kvartalet 2007

Evakueringar för utvidgning av parkområdet hösten 2007

Parkarbeten 3:e kvartalet 2007 – 4:e kvartalet 2007

Inflyttning 1:a kvartalet 2008

### Konsekvenser av projektet



*Illustration till upprustning av Drakenbergsparken. Den nya byggnaden ses i hörnan Hornsgatan/Långholmsgatan (Liljeholmsbron). CarlBro 2005*

### Upprustning och utvidgning av Drakenbergsparken

Ett fördjupat programarbete för upprustning av parkmarken kommer att genomföras under 2006. Här bör trappförbindelse samt gång- och cykelstråk vidare bearbetas så att de bättre uppfyller stadens krav på god tillgänglighet. En urglesning av enstaka träd bör genomföras för att på vissa partier öppna upp parken och ge kvarvarande träd utrymme för att utvecklas. Samtidigt genomförs beskärningsåtgärder på befintliga träd. De tidigare körvägarna smalnas av något för att minska intrycket av gator i parken. Vidare bör gräsytor renoveras samt några av de frekventa smitvägarna permanentas för att underlätta rörelsemönstret i parken. Evakuering eller omlokalisering av befintliga verksamheter under Liljeholmsbron kan eventuellt behöva ske 2007 för att möjliggöra utvidgning av parkområdet västerut.

# S

## *Luftkvalitet*

Gatu- och fastighetskontoret lät 2004 Stockholms och Uppsala Läns Luftvårdsförbund (SLB) genomföra studier på platsen för nu föreslagen bebyggelse utifrån luftkvaliteten gällande kvävedioxid samt partiklar, PM10. Rapporten redovisar att föreslagen byggnation mycket marginellt påverkar luftkvaliteten i området. Förslagets påverkan på utvädringen av Hornsgatan är obetydligt och haltskillnaderna med och utan byggnad är mycket liten.

Skillnaderna är så små att vädrets växlingar har större betydelse för om normen klaras eller inte under ett år.

Sammantaget kan konstateras att värdena med föreslaget hus på platsen är nästan likvärdiga med nollalternativet.

## *Buller*

Området och gaturummen kring Hornstull är bullerutsatt från trafiken på gatorna. Bernström akustik har gjort en beräkning av trafikbullret inom området som redovisar att gällande krav för bullernivåer i det planerade bostadshuset klaras i och med att minst hälften av bostadsrummen lokaliseras mot gården som är en tyst sida. Dock är ljudnivån mot gatan hög och innebär att ett s.k. avstegsfall från stadens normer kommer att tillämpas i planen.

Befintliga bostäder i kvarteret Tången utmed Långholmsgatans västra sida utsätts idag för värden mellan 69-70 dBA. Föreslagen byggnation bidrar till en reflektion av ljudet som innebär en ökning av värdet på mindre än 0,5 dBA vid fasad på kvarteret Tången. Ökningar av ljudnivåer som understiger 1 dBA kan inte uppfattas av människan vilket innebär att förslaget inte bidrar till en märkbart försämrad ljudnivå i befintliga bostäder i kvarteret Tången.

## *Markföroreningar*

Inom planområdet har det funnits flera verksamheter som kan ha medfört markföroreningar. Markmiljöprover har tagits inom planområdet. Analyser av proverna tyder på att cancerogena-PAH (polyaromatiska kolväten) finns inom området. I övrigt visar endast ett fåtal analyser på förhöjda halter av bly, kadmium, koppar och nickel. Inga förhöjda halter av alifater och aromater har hittats.

Intill Liljeholmsbron har det tidigare funnits en bensinstation vars verksamhet nu är nedlagd. Cisternerna finns dock kvar under mark och med anledning av detta har WSP genomfört en utredning kring ev. åtgärder. I denna konstateras att en bortforsling av cisternerna i samråd med miljöförvaltningen och SPIMFAB inte kommer att medföra några miljöproblem eller dylikt.

Innan byggstart kommer en fördjupad riskbedömning att göras med förslag till åtgärder och schakt med kontroll av föroreningar.

## *Trafik*

Trafikmängderna på anslutande gator Hornsgatan och Liljeholmsbron/Långholmsgatan har minskat från ca 45000 fordon per dygn som anges i planhandlingarna till ca 42000 fordon per dygn sedan Södra



Länken öppnades. Under försöket med miljöavgifter förväntas en ytterligare minskning.

Angöring till den nya bebyggelsen kommer att ske från Hornsgatan via en gågata öster om bebyggelsen. På denna kommer förutom gång- och cykeltrafik endast behörig motorfordonstrafik att tillåtas. Fordonstrafiken måste anpassa sitt körsätt efter de gåendes villkor. Via denna gågata får cykeltrafiken en genare förbindelse mellan Liljeholmsbron och Drakenbergsparken än dagens förbindelse via Lignagatan.

#### *Offentliga rummet*

Flera nya entréer till Drakenbergsparken planeras. Mellan Liljeholmsbron och föreslaget flerbostadshus skall ett torg anläggas med breda och tydliga trappor ner i parken.

#### *Tillgänglighet*

Angöringsavståndet på 10m förutsätter biltrafik på gården även när inflyttning i huset har skett. P-platserna längs gågatan hamnar på ett avstånd mellan 20-40m från entré.

I garaget föreslås direktförbindelse till trapphus som ger bra tillgänglighet.

Topografin i området är besvärlig. Enligt Stadens riktlinjer samt Boverkets byggregler skall gångvägar ha en lutning av 1:40-1:50. Den lutning som anges i planhandlingarna, 1:20, är godtagbar som ramplutning.

#### *Grönkompensation*

Platsen där byggnaden föreslås ligga är planlagd som torg och består av trädplanterad grusplan samt parkering. Platsen är dock ofta uppfattad som parkmark i och med den nära anknytningen till Drakenbergsparken. För att kompensera för detta så föreslår kontoret att evakuering sker av någon eller några av verksamheterna under och bredvid Liljeholmsbron för att tillskapa ytterligare parkmark. Dessutom föreslår kontoret att upprustning av parken sker samt att flera nya entréer till parken anläggs.



Bildmontage av huset sett från Drakenbergsparken. Erséus arkitekter 2005

# S

## Näringsliv

De verksamheter (Stockholm entreprenad (Peab) och en bilverkstad) som har spridit ut sig utanför bron skall evakueras eller inrymmas under bron.

## Barnkonsekvenser

Upprustningen av parken är positivt för barn. Inga negativa konsekvenser.

## Ekonomi

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

### Exploateringskalkyl, prisnivå 2005 (tkr)

<b>Utgifter (-)</b>	
Utredning	-800
Iordningsställande av mark	-5 500
Anläggning	-6 000
Upprustning av park	-6 500
Övrigt	-4 200
<b>Summa utgifter</b>	<b>-23 000</b>
<b>Inkomster</b>	
Markförsäljning	56 000
Övrigt	
<b>Summa inkomster</b>	<b>56 000</b>
<b>Sammanställning</b>	
Resultat	32 800
Resultat per ekvivalent lägenhet <sup>1</sup>	413
Markanläggningsutgift per ekvivalent lägenhet	-199
Exploateringsgrad	2,73

De sammanlagda utgifterna beräknas till ca 23 mnkr, varav 0,8 mnkr är upparbetat. Utgifterna avser främst upprustning och utvidgning av park samt iordningsställande av gågata och torg

## Budgetkonsekvenser

### Investeringsbudget

Investeringsutgifterna för genomförandet beräknas till ca 23 mnkr och investeringsinkomsterna till ca 56 mnkr i löpande prisnivå. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

Mnkr	Ack t.o.m. 2005	2006	2007	2008	2009	Senare	Totalt
Utgifter (-)	0,8	10,7	10,9	0,6			-23
Inkomster (exkl. försäljning)							0
Nettoutgift (-) /-inkomst							-23
Försäljningsinkomst		56					56

<sup>1</sup> Med ekvivalent lägenhet avses den sammanlagt tillkommande ytan (BTA) för bostäder, kommersiella lokaler etc. dividerat med 100 (en lägenhet motsvarar 100 m<sup>2</sup> BTA).



Stadens utgifter/inkomster för exploatering finansieras via marknämndens investeringsbudget och medel finns upptagna i nämndens budget 2006 och kommer tas upp i förslag till budget 2007 med inriktning för 2008-2009.

Beloppet för åren 2006-2008 är totalt minskat med -8,8 mnkr eftersom omfattningen av projektet har minskat.

Kontoret vill om möjligt tidigarelägga vissa anläggningsarbeten och för budget 2006 blir det i så fall en ökning med 6,5 mnkr jämfört med tidigare budgeterat för 2006.

Projektet bedöms enligt en av kontoret genomförd nuvärdeskalkyl att generera ett positivt nuvärde<sup>2</sup> om ca 33,6 mnkr. Det positiva nettonuvärdet beror på försäljning år 2006 på 56 mnkr.

### Driftbudget

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom Trafiknämndens och Maria-Gamla Stans stadsdelsnämnd ansvarsområde bedöms i princip vara oförändrade efter genomförande. Kapitalkostnaderna<sup>3</sup> beräknas uppgå till ca 1,4 mnkr per år.

Kostnad/intäkt per år	tkr
Drift och underhåll (-)	0
Kapitalkostnad	
-ränta (-)	-880
-avskrivning (-)	-530
Drift och underhåll Sdn (-)	0

### **Risker och osäkerhetsfaktorer**

Området har svåra grundläggningsförhållanden och marken består till stor del av lera och fyllnadsmassor. Markföroreningarnas omfattning är svårbedömd. Innan byggstart kommer en fördjupad riskbedömning att göras med förslag till åtgärder och schakt med kontroll av föroreningar.

En preliminär bedömning tyder dock på att detta inte innebär problem för eventuellt genomförande av projektet.

En pumpstation i Drakenbergsparken kan behöva flyttas p.g.a. att trappan ner i parken har planerats in på platsen. Förmodligen behöver den dock inte flyttas då vidare projektering får ske med flytt av trappa som förutsättning. Denna eventuella kostnad är inte medtagen i kalkylen.

Detaljplanen skall tas upp i Kommunfullmäktige. Planen kan då komma att överklagas.

<sup>2</sup> Nuvärdeskalkylen redovisas enligt nya direktiv från Slk som en nuvärdeskalkyl där även projektets driftskonsekvenser beaktas. Nuvärde avser projektets samlade prognostiserade inkomster- utgifter i löpande pris vilka nuvärdesberäknas till 2006 års värde.

<sup>3</sup> Kapitalkostnaderna (ränta på markanläggning) minskar successivt åren framöver i takt med avskrivningen

# S

## **Kontorets synpunkter och förslag**

Genomförande av projektet innebär att 65 bostadsrätter kan byggas i ett centralt läge med goda kommunikationer i Stockholm. Efter flera samråd har projektet omarbetats så att inget intrång på parkmark sker utan istället tillförs Drakenbergsparken ytterligare parkmark vid Liljeholmsbron. Kostnaden för upprustning och utvidgning av parken är helt beroende av att försäljning av byggrätten sker till AB Borätt. Kontoret anser att projektet och dess konsekvenser har en positiv inverkan på området. Projektet inryms i 20 000-projektet.

Stadsbildsmässigt kompletteras hörnan i gaturummet Hornsgatan och Långholmsgatan, man utnyttjar befintlig infrastruktur på ett effektivt sätt och man bygger i ett mycket bra kollektivtrafikläge vilket minskar behovet av bilåkande.

Kontoret föreslår att nämnden ger kontoret i uppdrag att träffa överenskommelse om exploatering enligt vad som anges i kontorets tjänsteutlåtande.

Kontoret föreslår att nämnden godkänner investeringsutgifter om 23 mnkr och överlåtelse av del av fastigheten Södermalm 3:1 m.fl. till 55,7 mnkr.

**SLUT**