



GATU- OCH  
FASTIGHETSKONTORET

TJÄNSTEUTLÅTANDE  
GFN 2004-05-18

Handläggare: Ann-Christine Johansson 2004-05-03  
Region Innerstad  
Markbyrån  
Tel: 508 262 07  
e-mail:  
annchristine.johansson@gfk.stockholm.se

Dnr: 04-411-1445 Till  
Gatu- och fastighetsnämnden

**Markanvisning för bostadsändamål inom kvarteret Persikan på Södermalm till Einar Mattsson Byggnads AB, Folkhem Byggnads AB, JM AB, Seniorgården AB, SKB, AB Stockholmshem, AB Svenska Bostäder, Veidekke Bostad & Fastighet AB och Wallfast AB. Inriktningsbeslut .**

#### FÖRSLAG TILL BESLUT

1. Gatu- och fastighetsnämnden anvisar mark för bostadsändamål inom fastigheten Persikan 5 till Einar Mattsson Byggnads AB, Folkhem Byggnads AB, JM AB, Seniorgården AB, SKB, AB Stockholmshem, AB Svenska Bostäder, Veidekke Bostad & Fastighet AB och Wallfast AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal.
2. Nämnden ger kontoret i uppdrag att genomföra projektet i enlighet med vad som sägs i detta utlåtande (inriktningsbeslut).

Olle Zetterberg

Göran Gahm

Anders Berglund

#### SAMMANFATTNING

För kv Persikan och angränsande allmän platsmark på östra Södermalm redovisas förslag till en underjordisk bussdepå och garageanläggning som överdäckas med bostadsbebyggelse om ca 800 lägenheter. Kontoret anser att förslaget har en bra stadsbyggnadsstruktur och kommer att vara ett viktigt tillskott av bostäder i Stockholm. Förslaget är beroende av att staden och SL kan träffa avtal om att SL:s tomträtt på fastigheten Persikan 5 inlöses i förtid. Projektet innehåller flera osäkerhetsfaktorer i nuläget vilket gör att en ekonomisk redovisning inte är möjlig för tillfället. Kontoret kommer att återkomma med en sådan i samband med att uppgörelsen med SL redovisas i nämnden.

För att kunna komma vidare med planarbetet, konstruktionsfrågor mm krävs det att de blivande byggherrarna kommer in i processen nu. Kontoret föreslår att följande byggherrar ges markanvisning Einar Mattsson Byggnads AB 80 lgh, Folkhem 80 lgh, JM 125 lgh, Seniorgården 80 lgh, SKB 110 lgh, Stockholmshem 100 lgh, Svenska Bostäder 115 lgh, Veidekke 65 lgh och Wallfast 65 lgh. Marken upplåts med tomträtt.

## UTLÅTANDE

### Bakgrund

Kvarteret Persikan är beläget på östra Södermalm. Hela kvarteret består av en enda stor byggnad som till största delen innehåller SL:s bussdepå med ca 120 innerstadsbussar. Därutöver finns viss handel- och lagerverksamhet och spårvägmuseet i byggnaden. Nuvarande detaljplan för fastigheten Persikan 5 anger trafikändamål. Till planområdet hör även området norr om Bondegatan, del av fastigheten Södermalm 11:23. Nuvarande detaljplan anger allmän platsmark och området används idag för körytor, parkering och stenupplag. Totalt är planområdet ca 4,6 ha.

Den sk Söderhallen byggdes 1954-57 och användes från början för spårvagnar. Fastigheten är upplåten med tomträtt till SL t o m april 2036.

Hamn- och industriverksamheten i Norra Hammarbyhamnen på Södermalm har avvecklats och ersatts med bostadsbebyggelse under 1990-talet. Söderhallen på fastigheten Persikan 5 har då blivit omgärdad av bostäder och depån utgör nu en barriär mellan närliggande bostadskvarter. Gatu- och fastighetskontoret har därför arbetat för att även kvarteret Persikan ska bebyggas med bostäder. Av den anledningen utredde SL under 2001 den framtida bussdepåstrukturen i regionen.

I innerstaden finns två bussdepåer, Hornsbergsdepån på Kungsholmen och Söderhallen på Södermalm. Enligt SL:s utredning är de ur trafiksynpunkt idealiskt lokaliserade. De bedöms även i framtiden vara viktiga för busstrafiken. Söderhallen och också delvis Hornsbergsdepån är föråldrade och behöver effektiviseras och utvecklas.

Ett samarbetsavtal har träffats mellan gatu- och fastighetsnämnden och SL:s styrelse. Inriktningen är att åstadkomma såväl en god lösning för depåfunktioner som påtagliga bostadstillskott i Stockholm. Nämnden godkände samarbetsavtalet 2004-03-02. Samarbetsavtalet behandlar flera fastigheter. För kv Persikan är parternas målsättning att hela byggnaden rivs och ersätts med en modern underjordisk bussdepå som överdäckas med huvudsakligen bostäder.

Enligt statistik från USK (2002) är lägenhetsfördelningen i Södra Sofia 39% 1 rok, 20% 2 rok, 26 % 3 rok, 12 % 4 rok och 3 % 5 rok eller större. Ägarfördelningen är 19 % hyresrätter hos allmännyttan, 15% hyresrätter hos övriga fastighetsägare och 66% bostadsrätter.

Tidigare har Svenska Bostäder fått en markanvisning för förtätning inom kv Fikonet och Färgarplan om ca 150 lgh. Förslaget till ny detaljplan beräknas antas av kommunfullmäktige under maj i år. Enligt förslaget är bostadsbebyggelsen vid Färgarplan borttagen och förslaget innehåller nu ca 100 lgh. Byggstart för bostäderna är planerad till första kvartalet 2005. Inom kv Försommaren pågår byggnation av ca 100 lgh i form av trygghetsboende för äldre. Byggherre är Peab och beräknad inflyttning är årsskiftet 2004/2005. Därutöver finns inom stadsdelen Katarina-Sofia flera markanvisningar inom Hammarby Sjöstad.

## Tidigare beslut

Gatu- och fastighetsnämnden behandlade programremissen för kv Persikan och de angränsande kvarteren Fikonet och Sommaren den 22 januari 2002. Den 16 maj 2002 godkände stadsbyggnadskontoret redovisningen av programsamrådet. Efter programsamrådet har de olika kvarteren delats upp i separata detaljplaner. För kv Persikan har den fortsatta planeringen inväntat SL:s övergripande utredning om depåstrukturen.

## Utbyggnadsförslag

Under våren 2003 har parallella skissarbeten pågått för att få fram ett förslag till stadsbyggnadsstruktur som kan kombinera bussverksamheten med bostäder inom kv Persikan. Efter bedömningsarbete har förslaget från Lindberg Stenberg Arkitektkontor valts att ligga till grund för den kommande detaljplanen. Förslaget innebär att SL:s nuvarande bussdepå rivs och ersätts med en ny underjordisk. Infarten till depån blir som idag i områdets nordöstra del vilket gör att störningar från bussarna till omgivningen minimeras. I stora delar av området kommer ett garagedäck att ligga mellan bussdepån och bostadsbebyggelsen. Bebyggelsen är uppdelad i sju kvarter. Bondegatan förlängs genom kvarteret och avslutas med ett torg. I Skånegatans förlängning föreslås ett bilfritt stråk som ansluter till Mandelparken och Tengdahlsparken via kv Fikonet. Där föreslås också två förskolor med två avdelningar att placeras. En större livsmedelsbutik är föreslagen att ligga utmed Tegelviksgatan. Hela projektet bedöms innehålla mellan 800-850 lägenheter och parkering för boende om drygt 500 bilar i garaget. Därtill kommer ca 100 p-platser i garaget för SL:s personal. Förslag till ny bebyggelse redovisas i bilaga 1. Exploaterings innehåll och utformning kommer att prövas i sedvanlig ordning i detaljplaneprocessen.

## Förslag till markanvisning

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. Följande byggherrar föreslås få markanvisning i projektet Persikan:

- ? Einar Mattsson Byggnads AB, 80 lgh, Bostadsrätter
- ? Folkhem, 80 lgh, Hyresrätter
- ? JM, 125 lgh, Bostadsrätter
- ? Seniorgården, 80 gh, Bostadsrätter
- ? SKB, 110 lgh, Kooperativa hyresrätter
- ? Stockholmshem, 100 lgh, Hyresrätter
- ? Svenska Bostäder, 115 lgh, Hyresrätter
- ? Veidekke Bostad & Fastighet AB, 65 lgh, Bostadsrätter
- ? Wallfast AB, 65 lgh, Hyresrätter

Fastighetsbolaget Wallfast AB förvaltar ett 30-tal fastigheter, huvudsakligen bostäder med 950 lägenheter inom Stockholm. Bolaget ingår i Soya-koncernen där merparten av verksamheten är knuten till rederiverksamhet (Wallenius). Bolaget har inte fått någon

markanvisning tidigare i Stockholm men har däremot några nybyggnadsprojekt på Lidingö och Ekerö.

Nedan redovisas de föreslagna byggherrarna i respektive kvarter.



I bilaga 2 redovisas gjorda markanvisningar under perioden 2001-01-01 till 2004-04-13.

Inom området har även följande byggherrar sökt markanvisning, ABACUS, Byggnadsfirman Erik Wallin, Familjebostäder, HSB, Peab, Reinhold Gustafsson Förvaltnings AB, Riksbyggen, Primula Byggnads AB, ByggVesta Fastigheter AB och Botrygg Bygg AB.

Marken föreslås upplåtas med tomträtt till bolagen. Kontoret föreslås få i uppdrag att träffa markanvisningsavtal med de föreslagna bolagen på sedvanliga villkor.

### **Konsekvenser**

#### *-Ekonomi*

Den föreslagna stadsbyggnadsstrukturen visar på en bostadsexploatering mellan 800-850 lägenheter. I utlålandet markanvisas 810 lägenheter om 100 m<sup>2</sup> BTA. Varav 57 % är hyresrätter (inkl. kooperativ hyresrätt) och 43 % är bostadsrätter. Samtliga byggherrar önskar upplåtelse med tomträtt enligt de regler som föreslagits under 2004. Det ger inkomster till staden om ca 300 mnkr i avgäldsunderlag.

Exploateringskostnaderna för projektet kommer att bli höga. Fastigheten Persikan 5 är upplåten med tomträtt till SL t.o.m. april 2036. Det gör att staden måste lösa in tomträtten i förtid för att kunna bygga bostäder. Förhandlingar pågår med SL men mycket arbete återstår innan ett avtalsförslag finns framme vilket gör det mycket svårt att bedöma denna utgift.

Grundläggningen för parkeringsdäcket och bostadshuset kommer att bli komplicerad och kostsam eftersom bussdepån som är längst ned styr var laster kan tas ner. Stora spännvidder behövs eftersom bussarna måste ha stora körytor utan pelare för att kunna vända. Det är i nuläget inte klarlagt om detta påverkar stadens ekonomi.

I kv Persikan finns ett antal lokalhyresgäster. Locum/SL och staden kommer att arbeta gemensamt för att finna lösningar åt hyresgästerna. Genom att redan i detta skede se över hyresavtal m m försöker parterna gemensamt minimera evakueringskostnaderna. Den största lokalhyresgästen förutom SL:s bussdepå är Spårvägmuseet. Att finna nya lika stora ytor till den låga hyra man betalar i dag kommer att bli mycket svårt. Även bussverksamheten måste evakueras om än tillfälligt från kv Persikan under rivnings- och byggtiden. I SL:s utredning föreslås att verksamheten evakueras till kv Åstorp vid Blåsut som idag används för spårtrafiken. Efter en del om- och tillbyggnader bedöms området kunna användas som bussdepå.

Det nuvarande slutna kvarteret kommer att öppnas upp enligt förslaget med nya lokalgator och trädplanterat gång- och cykelstråk. Den nya infrastrukturen som tillkommer kommer att bli dyrare än normalt eftersom den kommer att byggas ovanpå bussdepån och på vissa platser dessutom ovanpå parkeringsgaraget.

Kontoret kan konstatera att avtalet med SL är avgörande för projektets ekonomi och bedömer att ett förslag till avtal borde kunna behandlas i nämnden under 2004. I anslutning till detta får också kontoret återkomma med en mer detaljerad ekonomisk redovisning till nämnden. Redan i nuläget kan dock konstateras att detta är ett dyrt projekt som kommer att ge ett underskott per lägenhet. Ett förslag till att förbättra projektets ekonomi skulle vara att sälja marken istället för att upplåta den med tomträtt.

Ett annat alternativ skulle vara att öka andelen bostadsrätter och minska andelen hyresrätter. Ytterligare ett är att se över möjligheten att öka exploateringen i förslaget.

#### *-Drift- och kapitalkostnader*

Gatu- och fastighetsnämndens kostnader för drift och underhåll av gator, belysning, trafikordningar vid ett utbyggt område enligt förslaget bedöms grovt till ca 1,5 mnkr per år. Stadsdelsnämnden ansvarar för barmarksrenhållning, vinterväghållning och skötsel av grönytor och bedöms grovt få ökade kostnader på ca 1,5 mnkr per år. Driftkostnaderna bedöms falla ut år 2010.

Stadens kapitalkostnader bedöms öka med ca 20 mnkr per år. Drift- och kapitalkostnaderna är schablonmässigt beräknade.

#### *-Riskbedömning och miljökonsekvensbeskrivning*

SL och staden har gemensamt låtit en konsult utföra en riskbedömning och miljökonsekvensbeskrivning. Detta för att utreda att det verkligen går att kombinera en underjordisk bussdepå med bostäder ovanpå. Riskbedömningen är inte klar men visar i nuläget enligt konsulterna på att det går att kombinera verksamheterna men att olika åtgärder som t.ex. sprinklers måste finnas i depån. För att kunna göra en bättre analys har SL påbörjat arbetet med att ta fram en programhandling/förprojektering av bussdepån.

#### *- Tillgänglighet*

Genom exploateringen öppnas kvarteret upp med lokalgator och gång- och cykelstråk vilket gör att tillgängligheten ökar inom området. De befintliga nivåskillnaderna i de angränsande gatorna gör att det är svårt att få lutningar på 1:20 även om detta är målsättningen. I det fortsatta arbetet kommer höjderna att studeras ännu mer noggrant.

### **Genomförande och tidplan**

Vid beslut om markanvisning före sommaren beräknas planen skickas på remiss och samråd under slutet av 2004. Detaljplanen beräknas ställas ut under tredje kvartalet 2005 och ett antagande under fjärde kvartalet 2005. Rivning av befintliga bussdepån fjärde kvartalet 2006. Detta förutsätter att SL:s nya depå där bussarna ska vara under byggtiden är färdig.

Fastighetsbildningen planeras ske genom tredimensionell fastighetsindelning. Det innebär att bussdepån avgränsas såväl horisontellt som vertikalt och bildar en egen fastighet. Bostäderna som byggs ovanpå bussdäcket kommer också att bli egna fastigheter. Staden är huvudman för allmänna platser.

### **Samråd och information till andra förvaltningar mm**

Förutom att projektet drivs i samarbete med stadsbyggnadskontoret och SL har utbyggnadsförslaget diskuterats med stadsdelsförvaltningen.

### **Kontorets synpunkter och förslag**

Ett flertal osäkerhetsfaktorer finns i projektet och för att komma vidare i nuläget behöver de blivande byggherrarna komma in i processen. Principerna för de olika byggnadernas konstruktion och hur de olika verksamheterna påverkar varandra behöver

studeras. Det betyder att de föreslagna byggherrarna i ett tidigare skede än normalt måste börja grovprojektera.

Projektet stämmer med kontorets verksamhetsplan att intensifiera arbetet med markanvisningar , samt att verka för att öka bostadsbyggandet i Stockholm. Kontoret anser att de föreslagna byggherrarna ger en bra blandning för området vad gäller upplåtelseformer och kategori av byggherrar.

Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att gatu- och fastighetsnämnden ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal med de föreslagna byggherrarna.

SLUT