



GATU- OCH
FASTIGHETSKONTORET

TJÄNSTEUTLÅTANDE
GFN 2004-10-12
1(5)

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

2004-09-22

Dnr: 02-512-1083

Till
Gatu- och fastighetsnämnden

Markanvisning för bostäder inom Gamen 8 på Södermalm till Einar Mattsson. Inriktningsbeslut samt planbeställning.

FÖRSLAG TILL BESLUT

1. Gatu- och fastighetsnämnden anvisar mark för ca 60 lägenheter inom fastigheten Gamen 9, Södermalm till Einar Mattsson byggnads AB.
2. Nämnden ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal.
3. Nämnden ger kontoret i uppdrag att påbörja utredningsarbetet (inriktningsbeslut).

Olle Zetterberg

Göran Gahm

Anders Berglund

SAMMANFATTNING

Kontoret föreslår markanvisning om ca 60 lägenheter till Einar Mattsson byggnads AB. Lägenheterna skall upplåtas med hyresrätt. Inom Gamen 9 på Södermalm finns ett område som kan bebyggas mellan den planerade bebyggelsen mot Västgötagatan och skatteskrapan. Förslaget innehåller en byggnad ut mot den nya Allégatan och ett gårdshus.

Intäkterna bedöms överstiga investeringsutgifterna för projektet.

Projektet bedöms, förutom tillskottet av bostäder, kunna medföra vissa förbättringar i närområdet.

UTLÅTANDE

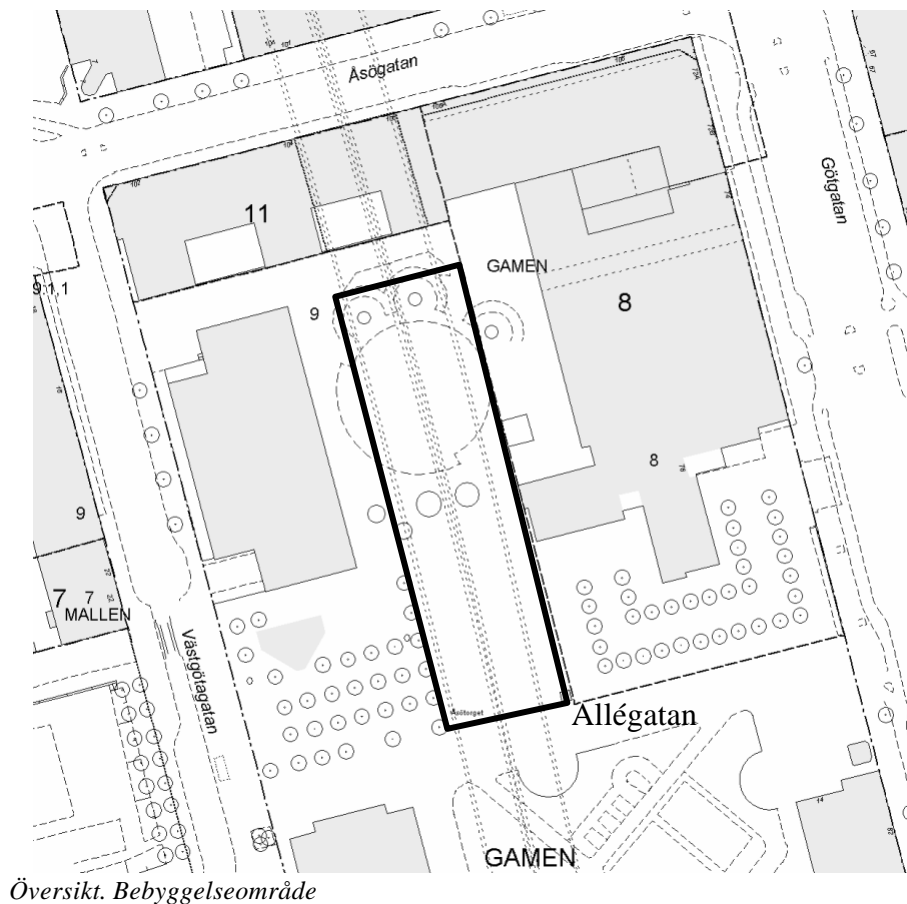
Bakgrund

Inom kvarteret Gamen på Södermalm pågår två bostadsprojekt. NCC har anvisats mark för att uppföra ca 120 lägenheter där Åsöhallen ligger idag. Detaljplan är antagen av stadsbyggnadsnämnden. Svenska bostäder planerar en ombyggnad av skatteskrapan för studentbostäder. Detaljplan skall behandlas av KF i oktober 2004.

Mellan dessa projekt 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.

I dag är området en del av Åsötorget och i detaljplanen är området utlagt som X-område, dvs som allmänt ändamål. Fastigheten Gamen 9 är upplåten med tomträtt till SISAB och området måste avstyckas och bilda en egen fastighet.

Einar Mattsson byggnads AB (nedan kallad Bolaget) har inkommit med en ansökan om markanvisning för ny bostadsbebyggelse om ca 60 lägenheter inom denna del av fastigheten Gamen 9.

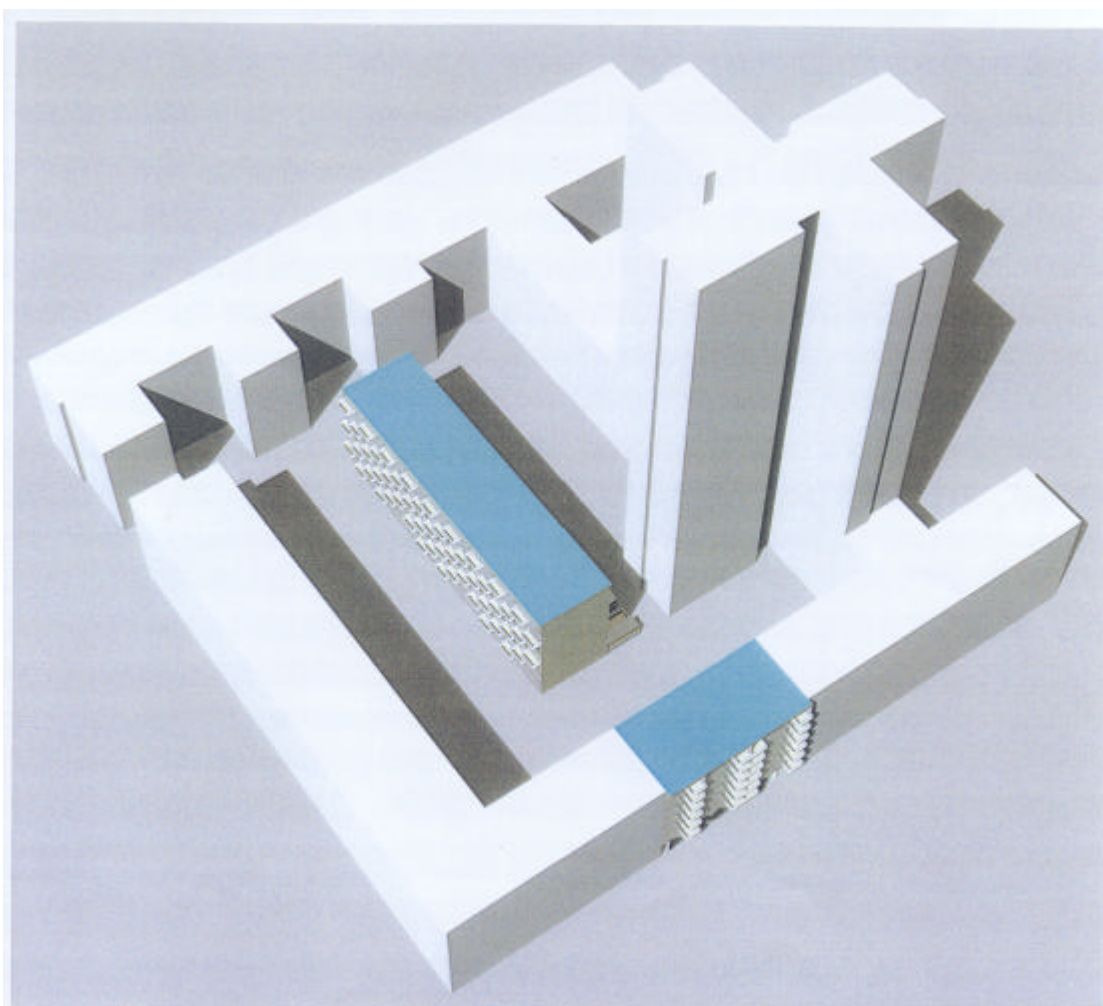


Utbyggnadsförslag

Förslaget innehåller nybyggnation av ca 60 lägenheter i två flerbostadshus. Ett hus om ca 20 lägenheter mot den kommande Allégatan för att på så sätt sluta det kvarter som Västgötagatan, Götgatan och Åsögatan bildar och för att bygga bort den blåsig miljö som skatteskrapan genererar i och med sin höga konstruktion. Vidare planeras ett hus inne på gården om ca 40 lägenheter. Totalt uppgår byggrätten till ca 6000 BTA och bolaget föreslår att lägenheterna ska upplåtas med hyresrätt.

Markområdet är underbyggt av söderledstunneln varför grundläggningen blir mycket komplicerad. Detta medför att det ej går att bygga garage. Parkeringen kan tillgodoses i det garage NCC anlägger under sin byggnad. Skisserna nedan visar i stora drag projektets utformning. Exploaterings innehåll och utformning kommer att prövas i sedvanlig ordning i detaljplaneprocessen.

Angöring sker från den nya Allégatan och via en portik i gatuhuset och in på gården till gårdshuset.



Volymetri över den tilltänkta bebyggelsen. Bilden illustrerar mer byggrätt på gården än vad som skall anvisas.

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.

Bolaget har under de senaste fyra åren fått fyra markanvisningar om totalt 210 lägenheter. Två av dessa anvisningar har ej drivits vidare utan lagts ned av staden.

Konsekvenser

-Ekonomi

Bolaget avser upplåta lägenheterna med hyresrätt varför marken, i enlighet med stadens markanvisningspolicy, ska upplåtas med tomträtt med avgäldsnivåer fastlagda av kommunfullmäktige.

Utgifterna för staden i och med detta projekt omfattar huvudsakligen ersättning i samband med dyr grundläggning, anslutningar av servisledningar och flytt av rökgasschakt från söderledstunneln samt vissa gatuarbeten i anslutning till byggnaden. De ökade markvärden som projektet medför utgörs av intäkterna från tomträttsavgälden som blir en följd av planförändringen. Sammantaget bedöms det ökade markvärde som projektet medför täcka utgifterna. Projektets investeringsutgifter bedöms uppgå till den storlek som medför att gatu- och fastighetsnämnden måste ta ställning till projektets genomförande.

? Projektet kommer minska stadens driftskostnader i och med att allmän platsmark överförs till kvartersmark. Skötselansvaret för marken övergår därmed från staden till tomträttshavaren.

-Tidig miljöbedömning

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning enligt den metod som gatu- och fastighetsnämnden antagit och godkänt. Markanvisningen medför inte några kända betydande negativa konsekvenser för miljön förutom det faktum att den öppna allmänna ytan försvinner till förmån för kvartersmark vilket kan inverka negativt på de omkringliggande bostadshusen som förlorar utsikt.

Höga byggnader genererar luftströmmar som i detta fall innebär att Åsötorget är en blåsig plats. En positiv konsekvens av detta projekt är att kvarteret sluts vilket leder till att det blåsiga lokalklimatet runt skatteskrapan och de återstående delarna av Åsötorget försvinner.

-Måluppfyllelse

Projektet stämmer med kontorets verksamhetsplan att intensifiera arbetet med markanvisningar, samt att verka för att öka bostadsbyggandet i Stockholms län.

Genomförande och tidplan

Projektet har en preliminär och översiktlig tidplan. Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att pågå i ca ett år. Mot bakgrund av detta planerar Bolaget sin

byggstart till år 2005 och första inflyttning till år 2008. Det kommer krävas stora samordningsinsatser för att klara av byggetableringarna då det är tre byggherrar som skall inrymmas på Åsötorget. Lyckas inte detta kan detta projekt komma att skjutas på framtiden till dess utrymme medges.

Samråd och information till andra förvaltningar

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret som ställer sig positiva till förslaget. Vidare har kontoret presenterat förslaget för stadsdelsförvaltningen som inte har några invändningar.

Planbeställning

Den av kontoret föreslagna exploateringen ställer krav på en ny detaljplan. Kontoret vill därför ha gatu- och fastighetsnämndens uppdrag att beställa en ny detaljplan.

Kontorets synpunkter och förslag

Kontoret anser att det föreslagna projektet inom kvarteret Gamen kommer att medföra en komplettering och försköning av den befintliga kvartersbebyggelsen. Det nuvarande Åsötorget upplevs slitet, blåsigt och används lite av allmänheten och mot bakgrund av den redan planerade bebyggelsen på torget så ser kontoret ingen anledning att lämna denna yta obebyggd. Alternativt kan ytan användas för park men med den direkta närheten till Rosenlundsparken känns ett sådant ändamål ej aktuellt.

Den nya bebyggelsen bedöms kunna medföra att hela kvarteret sluts samman på ett enhetligt sätt och stadsmiljön utefter den nya Allégatan kan komma att upplevas som ofullständig utan denna bebyggelse. En viss försämring av utsikten för närliggande hus i kvarteret bör kunna kompenseras genom att projektet möjliggör kvalitetsförbättringar i detsamma med gröna innergårdar och en lugnare utemiljö.

I samband med exploatering och inflyttning på Åsötorget kommer Rosenlundsparken belastas ytterligare. Viss upprustning av parken bör ske med hjälp av exploateringspengar från dessa projekt.

Projektet överensstämmer med kontorets verksamhetsplan att intensifiera arbetet med markanvisningar, samt att verka för att öka bostadsbyggandet i Stockholm. Kontoret bedömer att det tillskott av bostäder som projektet medför har en positiv påverkan på näringslivet i regionen, dels genom de arbetstillfällena som skapas under utbyggnadstiden, dels genom att möjliggöra ytterligare inflyttning av arbetskraft i regionen.

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

SLUT