



Martin Bucht
Innerstad
Telefon: 08-508 263 82
martin.bucht@expl.stockholm.se

Till
Exploateringsnämnden 2008-06-12

Markanvisning för bostäder, kontor och kommersiella lokaler inom fastigheterna Göta ark 18 och Södermalm 4:1 i Södermalm till Fastighets AB Götark. Inriktningsbeslut.

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder, kontor och kommersiella lokaler inom fastigheterna Göta ark 18 och Södermalm 4:1 till Fastighets AB Götark och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.
2. Nämnden ger kontoret i uppdrag att påbörja utredningsarbetet (inriktningsbeslut).

Krister Schultz

Stefan Eriksson

Sammanfattning

Fastighets AB Götark har sökt markanvisning för att bygga ca 45 lägenheter (5000 kvm), 3200 kvm kontor och 1000 kvm publika lokaler inom fastigheterna Göta Ark 18 och Södermalm 4:1. Bolaget är tomträttshavare till Göta Ark 18. Projektet kan vara genomfört till 2011.

Målsättningen med projektet är att uppgradera byggnaden till en märkesbyggnad och i samband med detta göra den idag sparsamt använda och otrygga delen av Fatbursparken som gränsar mot kvarteret mer attraktiv.

Investeringsutgifterna för staden kan uppskattas till ca 38 mkr och nettonuvärdet till ca 55 mnkr.

Kontoret bedömer att projektet är angeläget att genomföra, då det kan tillföra många positiva stadsbyggnadsmässiga värden för staden samtidigt som det ger ett positivt ekonomiskt nettonuvärde.

Kontoret föreslår att exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att påbörja utredningsarbetet och träffa markanvisningsavtal.

Bakgrund

Kvarteret Göta Ark 18 är beläget mellan Medborgarplatsen och Fatbursparken och avgränsas i norr av Högbergsgatan, i väster av Fatbursparken, i söder av Fatburshöjden och Medborgarplatsen och i öster av Repslagargatan. Kvarteret, som bebyggdes på 1980-talet, används idag främst för kontorsverksamhet. Marken är upplåten med tomträtt. Fastighets AB Götark (nedan kallad Bolaget), som är ett dotterbolag till tomträttshavarna till Göta Ark 18, har inkommit med en ansökan om markanvisning för kontor, publika verksamheter samt ny bostadsbebyggelse om ca 44 lägenheter i stadsdelen Södermalm. Markanvisningen avser, förutom påbyggnader av befintlig byggnad, tillbyggnader på Högbergsgatan och i Fatbursparken.

Markanvisningsansökan



Läge för markanvisningsansökan.

Målsättningen är att uppgradera byggnaden till en arkitektonisk märkesbyggnad som samverkar med omgivande torg-, park- och gatumiljöer. Idag nyttjar byggnaden inte sitt exklusiva läge beträffande vare sig funktion eller utformning.

Fatbursparken anlades i början av 1990-talet i samband med att bostadshusen Bofills båge, Söder torn mm uppfördes. Den del av Fatbursparken som ansluter mot Göta Ark är tätt bevuxen med klena träd, skuggig och utan genomströmning av människor. En cykelramp som tar upp höjdskillnaden mot Medborgarplatsen gör en del av parkytan obrukbar. Att Göta Ark inte har några publika verksamheter mot parken förstärker intrycket av otrygg, otillgänglig baksida. Målsättningen är att bygga om och aktivera parken.



Fastigheten idag – sedd från Medborgarplatsen respektive Fatbursparken.

För området gäller tre detaljplaner enligt vilken fastigheten Göta ark 18 är avsedd för kommersiellt ändamål. Föreslagna tillbyggnader ligger på mark som idag är gatu- respektive parkmark.

Tidigare beslut

SBN har godkänt en start-PM för detaljplaneläggning 2008-04-24.

Utbyggnadsförslag

Byggherrens förslag innebär att 44 nya bostäder (5000 kvm), 3200 kvm kontor och 1000 kvm publika lokaler i form av påbyggnader på tak och tillbyggnader mot Fatbursparken och Högbergsgatan tillskapas. Bolaget föreslår att lägenheterna ska upplåtas med bostadsrätt.

Den befintliga gång- och cykelrampen runt kvarteret Fatburshöjden ersätts av en ramp som ansluter till en tvåvånings tillbyggnad i Fatbursparken för gym och spa. Den nya rampen ges en bredd som rymmer både cyklar och gående. Tillbyggnadens tak bildar ett publikt terrassplan med restaurang i nivå med Medborgarplatsen.

Skisserna i förslaget visar i stora drag projektets utformning. Exploateringen innehåll och utformning kommer att prövas i sedvanlig ordning i detaljplaneprocessen.



Skiss över befintlig byggnad med på- och tillbyggnader.



Fotomontage från Medborgarplatsen

Förslag till markanvisning

Markanvisning sker enligt de principer som exploateringsnämnden angivit i sitt beslut om stadens markanvisningspolicy. Markanvisningen gäller under två år från exploateringsnämndens beslut. Eftersom fastigheten är upplåten med tomträtt kommer även på- och tillbyggnaderna att upplåtas med tomträtt.

Genomförande och tidplan

Följande frågor måste lösas i den kommande processen. En befintlig sopsorteringsanläggning på Högbergsgatan måste omlokaliseras. Det går vidare inte att anordna parkering inom fastigheten, då den ligger ovanpå Söderleden. Kontakter har tagits för att hyra platser i befintliga parkeringsgarage. Vidare måste ett antal ledningar flyttas i Fatbursparken. Slutligen står det ett avgastorn från Söderleden i den befintliga byggnaden. Det måste säkerställas att dess funktion vidmakthålls samt att buller och partiklar från skorstenen inte överskrider gällande riktvärden. Kontakter angående dessa frågor har tagits med trafikkontoret respektive miljöförvaltningen, vilka indikerar att det varken kommer att vara några problem med skorstenens funktion eller överskridande av riktvärden.

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 2009 och första inflyttning till år 2011. Detta förutsätter att detaljplanen inte överklagas.

Nästa beslutstillfälle för exploateringsnämnden infaller vid samrådsremissen, preliminärt kvartal 3, 2008. När tilläggsavtal till befintligt tomträttsavtal är träffat med Bolaget ska exploateringsnämnden slutligen fatta ett genomförandebeslut, preliminärt kvartal 2 2009.

Risker och osäkerhetsfaktorer

Projektet bedöms inte vara förknippat med några större risker. Däremot finns det av naturliga skäl osäkerhet avseende projektets slutliga utformning. I det kommande arbetet kan såväl byggrättens omfattning som stadens investeringar på allmän plats komma att ändras.

Ekonomiska konsekvenser för staden

Kontoret redovisar här de ekonomiska förutsättningarna för projektet enligt nuvärdesmetoden och vilka budgetkonsekvenser projektet medför.

Resultat av investeringsanalys enligt nuvärdesmetoden

Investeringsanalysen enligt nuvärdesmetoden tar hänsyn till kommande investeringar fr.o.m. beslutstillfället i löpande priser och beaktar de ekonomiska konsekvenserna både för investeringar, driftkostnader och intäkter.

Investeringsanalysen enligt nuvärdesmetoden för projektet redovisar i detta tidiga skede ett positivt nettonuvärde om 54 mnkr.

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till ca 35 mnkr. Utgifterna avser främst ledningsflyttar, rivande av befintlig gång- och cykelramp, anläggande av ny gång- cykelramp samt åtgärder i befintlig park.

All ekonomisk risk avseende byggherrens del av projekteringen står Bolaget för. Även staden har risk för förgävesprojektering.

Budgetkonsekvenser

Investeringsbudget och försäljningsinkomster

Investeringsutgifterna för projektet beräknas till ca 38 mnkr. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

Budgetkonsekvenser	Ack						
Investering	t.o.m.						
Mnkr	2007	2008	2009	2010	2011	Senare	Totalt
Utgifter inkl. förvärv (-)	0,0	-0,5	-0,3	-36,7	0,0	0,0	-37,6
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Nettoutgift (-) /-inkomst	0,0	-0,5	-0,3	-36,7	0,0	0,0	-37,6
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0

Stadens utgifter/inkomster för exploatering bedöms kunna finansieras via exploateringsnämndens investeringsbudget för år 2008 och behov av medel för 2009 och 2010 ska beaktas i nämndens kommande budgetarbete.

Driftbudget

De beräknade drift- och underhållskostnaderna inom trafiknämndens och stadsdelsnämndens ansvarsområden beräknas efter genomförandet uppgå till ca 0,1 mnkr. Eftersom de nya anläggningarna ersätter befintliga kommer drift- och underhållskostnaderna inte att öka jämfört med dagens situation.

Kapitalkostnaderna för exploateringsnämnden beräknas uppgå till ca 1 mnkr det första året och minskar därefter något genom avskrivningar. Intäkterna för tillkommande tomträttsavgälder beräknas till ca 3,3 mnkr per år.

Ekonomiska osäkerheter

Det finns en rad faktorer som kan påverka utformningen och exploateringsgraden. Det är svårt att i ett tidigt skede förutse stadens kostnader i projektet. Vidare är inte förhandlingarna med tomträttshavaren om avgäldsnivåer avslutade. Projektet visar dock på ett betydande positivt nettonuvärde och det bedöms därför inte föreligga någon risk för ett negativt utfall.

Slutsats - ekonomi

Projektet förväntas ge ett positivt nettonuvärde. Stadens investeringar kan finansieras inom kontorets budget. Stadens drift- och underhållskostnader kommer inte att öka genom projektet.

Övriga konsekvenser av projektet

-Miljökonsekvenser

De miljökonsekvenser som bör utredas vidare vid planering av bebyggelsen är dels hur byggnadens möte med Fatbursparken ska utformas, dels hur den del av parken som berörs av parken ska gestaltas. Vidare måste det säkerställas att buller och utsläpp från avgastornet från Söderleden inte överstiger gällande riktvärden. Kontorets bedömning är att bebyggelsen inte medför någon övrig påverkan på miljön.

-Kompensation för ianspråktagen grönyta

Genom projektet kommer viss parkyta att tas i anspråk. Samtidigt friställs andra parkytor genom att cykelrampen integreras med byggnaden. Målsättningen är vidare att gradera upp den idag sparsamt använda och otrygga delen av Fatbursparken så att den blir attraktiv och trygg.

- Tillgänglighet

När gång- och cykelrampen integreras med byggnaden måste det säkerställas att dess funktion inte försämras.

-Måluppfyllelse

Projektet stämmer med kontorets verksamhetsplan att intensifiera arbetet med markanvisningar, samt att verka för att öka bostadsbyggandet i Stockholm. Vidare medverkar det till målet att skapa en trygg stad.

-Påverkan på barn

Projektet bedöms ha en positiv inverkan på barn genom att en otrygg del av Fatbursparken ges bättre förutsättningar att aktiveras.



Samråd och information till andra förvaltningar

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret, vilket är positivt till projektet. En start-PM är antagen av stadsbyggnadsnämnden.

Kontorets synpunkter och förslag

Den befintliga byggnaden från 1980-talet utgör inget positivt inslag i stadsbilden. Den del av Fatbursparken som berörs är idag en tydlig baksida som är otrygg och saknar värde för allmänheten. Projektet har goda förutsättningar att både öka byggnadens arkitektoniska kvaliteter samt anordna en attraktiv parkmiljö. Tillskapandet av publika lokaler i anslutning till parken ger ytterligare förutsättningar att aktivera parken, vilket ökar tryggheten. Vidare byggs bostäder och kontor i ett centralt läge.

Projektets ekonomi bedöms vara stabil. Det positiva nettonuvärdet är så pass betydande att det trots de osäkerheter som alltid föreligger i tidiga skeden inte bedöms föreligga någon risk för en ekonomisk förlust för staden.

Parkering och omlokalisering av befintlig sopstation måste lösas.

Sammanfattningsvis bedömer kontoret att projektet är angeläget att genomföra, då det kan tillföra många positiva stadsbyggnadsmässiga värden för staden samtidigt som det ger ett positivt ekonomiskt nettonuvärde.

Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att exploateringsnämnden ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal.

Slut