



Monica Almquist
Innerstad
Telefon: 08-508 262 52
monica.almquist@expl.stockholm.se

Till
Exploateringsnämnden 2008-06-12

Markanvisning för kontor, handel, konferens och hotell inom fastigheten Södermalm 5:2 på Södermalm till Aspelin-Ramm Fastigheter AB.

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för kontor, handel, konferens och hotell inom fastigheten Södermalm 5:2 till Aspelin-Ramm Fastigheter AB och godkänner bifogat markanvisningsavtal.
2. Nämnden hemställer hos Stadsbyggnadsnämnden om ändrad detaljplan för området.

Krister Schultz

Stefan Eriksson

Sammanfattning

Aspelin-Ramm Fastigheter AB har inkommit med en ansökan om markanvisning för byggande av kontor, handel, konferens och hotell i stadsdelen Södermalm på ett markområde där det idag ligger järnvägsspår som går till Masthamnen. Markanvisningen förutsätter att järnvägsspåret kan tas bort.

I gällande översiktsplan anges järnvägsspåret som riksintresse. Länsstyrelsen beslutade om upphävande av riksintresset 2007-09-28 .

Markanvisningen omfattar byggande av en ramp för gångväg/park samt byggrätt för kontor, handel, konferens och hotell, ca 29500 kvm. Konferens och hotell-

delen förutsätts kopplas till Hotell Clarion som ägs av Aspelin-Ramm. Kontoret har förhandlat fram en köpeskilling med Aspelin-Ramm om 120 mnkr för hela projektet.

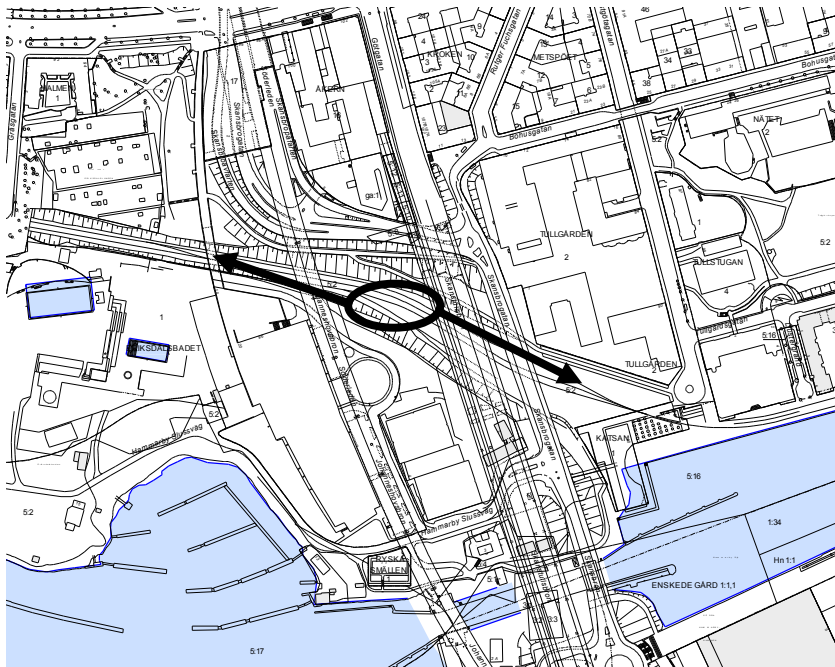
Stadens utgifter i projektet bedöms omfatta ca 5 mnkr varför inriktningsbeslut och genomförandebeslut bedöms kunna tas på delegation inom kontoret. Utgifterna avser i huvudsak anläggande av gångväg/park på rampen.

Expertrådet kommer behandla ärendet 2008-06-04. (Dnr E2008-381-949)

Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att exploateringsnämnden godkänner upprättat markanvisningsavtal.

Bakgrund

Aspelin-Ramm Fastigheter AB (nedan kallad Aspelin-Ramm) har inkommit med en ansökan om markanvisning för byggande av kontor, handel, konferens och hotell i stadsdelen Södermalm på ett markområde där det idag ligger järnvägsspår som går till Masthamnen. Markanvisningen förutsätter att järnvägsspåret kan tas bort. För området gäller en detaljplan enligt vilken området är avsedd för spårtrafikändamål.



Område för markanvisning

Tidigare beslut

För denna del av Södermalm har inga relevanta beslut fattats i exploaterings- eller stadsbyggnadsnämnderna.

Järnvägsspåret

Från Södra station genom två tunnlar och sedan längs norra Hammarbyhamnen går ett järnvägsspår fram till Masthamnen och vidare till Stora Tullhuset. Stockholms hamn är spårinnehavare. Spåret är i dåligt skick och kan inte användas för järnvägstrafik om inte omfattande upprustning sker. Enligt Stockholm Hamn har det inte förekommit regelbunden godstrafik på banan de senaste 15 åren och det finns inga planer på att uppta sådan trafik. Spårområdet har vid upprepade tillfällen varit föremål för åverkan och nyttjas ofta för spontant boende.

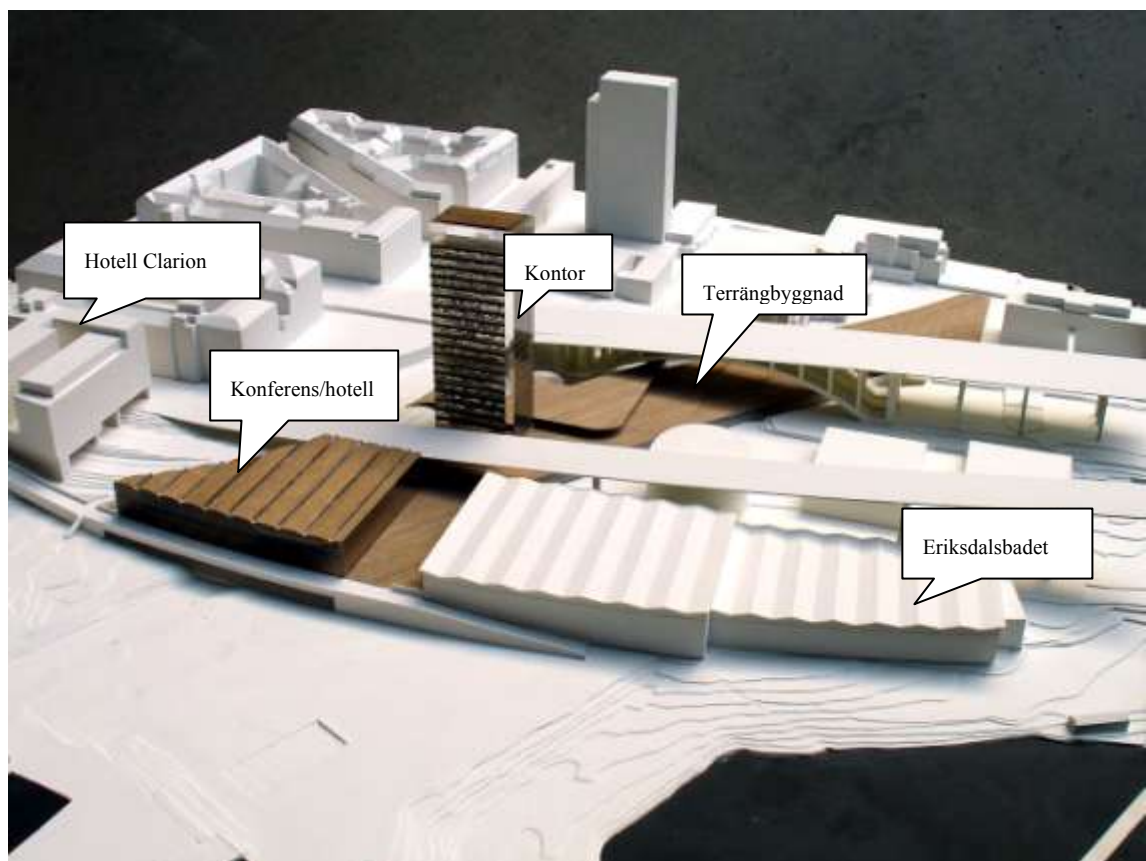
I gällande översiktsplan anges järnvägsspåret som riksintresse. Exploateringskontoret ställde därför en fråga till länsstyrelsen 2006 om upphävande av riksintresset. Länsstyrelsen remitterade frågan till Stockholms hamn, banverket, sjöfartsverket, militären samt SL. Länsstyrelsen beslutade om upphävande av riksintresset 2007-09-28. Förslag till beslut om nedläggning av järnvägsspåret kommer föreläggas nämnden i ett särskilt ärende under hösten 2008.



Järnvägsspåret- dubbelsträck järnvägstunnel

Utbyggnadsförslag

Förslaget innehåller nybyggnation av en terrängbyggnad (ca 50 m bred) för gångväg/park som går från nivån vid Östgötagatan upp till gång/cykelvägen till Eriksdalsbadet. Via terrängbyggnaden knyts den nedre nivån vid kajen samman med den övre nivån vid Ringvägen. I terrängbyggnaden finns lokaler för handel samt parkering. På terrängbyggnaden föreslås en byggnad för konferens och hotell samt ett höghus för kontor. Totalt omfattar projektet ca 29000 kvm ljus BTA. Konferens och hotell del förutsätts få en separat bro för gångförbindelse till Hotell Clarion, som ägs av Aspelin-Ramm. En ny bilbro föreslås också byggas från Skansbrogatan som angöring till kvarteret. Skisserna i förslaget visar i stora drag projektets utformning. Exploaterings innehåll och utformning kommer att prövas i sedvanlig ordning i detaljplanprocessen.



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. Försäljning sker via direktanvisning.

Markanvisningsavtalet innebär följande:

- Köpeskillingen för hela projektet är 120 mnkr i prisnivå 2008-05-01 för en byggrätt på ca 29.500 kvm för kontor, handel, konferens och hotell, omförhandling sker om byggrätten för respektive användning ändras med mer än 5 %. Uppräkning ska ske med index till tillträdesdagen. Vid åsättande av köpeskillingen har avdrag för extraordinära kostnader gjorts.
- Ett allmänt gångstråk ska ordnas genom området. Staden ansvarar för anläggandet av finplaneringen för gångstråket samt framtida drift och underhåll .
- Parterna ska verka för att en gångbro mellan den nya konferensdelen och Åkern 17 (Clarion hotell) kan anordnas.
- Stadens parkeringsnormer ska gälla, dessutom ska ca 100 parkeringsplatser ordnas till Eriksdalsbadet.
- Aspelin-Ramm ansvarar för genomförandet av allt inom kvartersmarken inklusive nya broförbindelser till Skansbrogatan och hotell Clarion. Bolaget ansvar för ev ombyggnader av lokaler i Eriksdalsbadet pga den tillkommande terrängbyggnaden.

Upprättat markanvisningsavtal bifogas detta tjänsteutlåtande (bilaga 1).

Expertrådet kommer godkänna ärendet 2008-06-04 (dnr E2008-381-949).

Bolaget har under de senaste åren inte fått någon markanvisning.

NCC har sökt markanvisning för handel och kontor för delar av detta område.

Konsekvenser

-Ekonomi

Aspelin-Ramm ska efter planändring och fastighetsbildning förvärva marken. Intäkterna för staden beräknas bli i storleksordningen 120 mnkr.



Stadens utgifter i projektet bedöms omfatta ca 5 mnkr varför inriktningsbeslut och genomförandebeslut bedöms kunna tas på delegation inom kontoret. Utgifterna avser i huvudsak anläggande av gångväg/park på rampen.

Aspelin-Ramm ska stå för plankostnader och VA-anslutningar mm.
Driftkostnaderna kommer att öka för trafikkontoret med ca 50.000 kr/år.

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

-Tidig miljöbedömning

Kontoret har gjort en tidig miljöbedömning enligt den metod som marknämnden antagit och godkänt. De miljökonsekvenser som bör utredas vidare vid planering av bebyggelsen är angöringen till kvarteret, bullerfrågor. I det fortsatta arbetet med detaljplanerna kommer miljökonsekvensbeskrivningar mm att upprättas enligt gängse rutiner.

-Kompensation för ianspråktagen grönyta

Ingen grönyta ianspråkats i detta projekt

-Tillgänglighet

Projektet innebär att en ny tillgänglig gångförbindelse skapas mellan Östgötagatan och Ringvägen via Eriksdalsbadet vilket är positivt för stadsdelen.
Tillgänglighetsfrågorna kommer vidare bevakas i planprocessen.

-Måluppfyllelse

Projektet stämmer med kontorets verksamhetsplan att intensifiera arbetet med markanvisningar.

-Näringsliv och jobb i regionen

Kontoret bedömer att projektet har en positiv påverkan på näringslivet i regionen, dels genom de arbetstillfällen som skapas under utbyggnadstiden, dels genom att möjliggöra ytterligare inflyttning av arbetskraft i regionen.

-Påverkan på barn

Projektet är positivt för barn eftersom ett nytt trafiksäkert gångstråk skapas mellan Östgötagatan och Eriksdalsbadet. Den övre nivån på Ringvägen kan på ett bra sätt knytas ihop med den nedre kajnivån.

Genomförande och tidplan

För närvarande finns inga kända osäkerhetsfaktorer eller problem. Bullerproblematiken går att lösa för bebyggelsen. Riskfrågorna kan också hanteras eftersom inga farliga transporter får framföras på Johanneshovsbron och Skanstullsbron.

Projektet har en preliminär och översiktlig tidplan. Kontoret bedömer att arbetet med detaljplanen kommer att pågå i ca två år. Mot bakgrund av detta planerar Bolaget sin byggstart till år 2011.

Nästa beslutstillfälle för exploateringsnämnden infaller vid programremissen, preliminärt kv 3 2008. När köpeavtal är träffat med exploatören ska exploateringsnämnden slutligen fatta ett genomförandebeslut, preliminärt 2009.

Samråd och information till andra förvaltningar

Kontoret har diskuterat utbyggnadsförslaget med stadsbyggnadskontoret. Stadsdelsförvaltningen är informerad om projektet.

Stadsbyggnadskontoret ser möjligheter till exploatering inom detta område och beräknar starta planarbete under hösten.

Planbeställning

Den av kontoret föreslagna exploateringen ställer krav på en ny detaljplan. Kontoret vill därför ha exploateringsnämndens uppdrag att beställa en ny detaljplan.

Kontorets synpunkter och förslag

Kontoret är mycket positiva till förslaget och tycker att det är bra att det kommer in en byggherre i detta skede. Projektet innebär att ett område som idag i princip är ett impediment och inte tillgängligt istället kan bli ett attraktivt gångstråk. De tillkommande byggnaderna ger liv åt området. Tillkommande konferensdel och hotell utökar också hotell Clarions möjlighet att arrangera konferenser för upp till 1000 personer, vilket är positivt för Stockholm som konferensstad. Antalet hotellrum bedöms öka från 532 rum till ca 610 rum.

Intill området ligger Eriksdalsbadet, en badmintonstadion samt tennisbanor. I det fortsatta arbetet med programmet ska möjligheterna för idrottens utveckling också studeras. Den föreslagna markanvisningen förhindrar inte en sådan utveckling och ytan i terrängbyggnaden skulle även kunna nyttjas för idrott.



Ägaren till badmintonanläggningen har framfört önskemål till kontoret om förlängd arrendetid, nuvarande gäller till 2010-01-01. Kontoret kommer i samband med programarbetet utreda hur den verksamheten kan inordnas med övriga idrotter och verksamheter.

Intressenter har hört av sig till kontoret för att utnyttja de gamla järnvägstunnlarna till skidanläggning eller skjutbana.

Projektet är även ekonomiskt mycket positivt för staden med tanke på att kalkylerade investeringar är låga i och med att byggherren står för stor del av gångstråket som samtidigt är tak på en terrängbyggnad..

Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att exploateringsnämnden godkänner upprättat förslag till markanvisningsavtal.

Slut

