



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

Till
Exploateringsnämnden 2009-11-19

Detaljplan för Bulten 19, del av Södermalm 3:1 och 3:10 på Södermalm. Remiss. Inriktningsbeslut.

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden godkänner projektet och ger kontoret i uppdrag att fortsätta med utredning av förutsättningarna för detta (inriktningsbeslut).
2. Exploateringsnämnden överlämnar och åberopar kontorets utlåtande till stadsbyggnadsnämnden som svar på förslag till ny detaljplan för Bulten 19, del av Södermalm 3:1 och 3:10 på Södermalm, S-Dp 2007-36031-54.

Krister Schultz

Gunnar Jensen

Sammanfattning

Planförslaget innebär utökade ytor för handel, kontor, nya torgytor längs Långholmgatan och i slutet av Hornsbruksgatan samt förbättrad omstigning mellan bussar och tunnelbana. Planförslaget skapar förutsättningar för ett nytt bilfritt torg. Staden kommer att finansiera utbyggnaden av det nya torget genom markförsäljning. Nuvärdeskalkylen pekar mot ett nollresultat för staden.



Kontoret anser att förslaget har många fördelar. Idag finns det inga publika torg på västra Södermalm, närmsta torgbildningar av betydelse är Bysis torg och Mariatorget. Att omvandla en plats som i hög grad präglas av trafikala funktioner till ett bilfritt torg är därför eftersträvänsvärt. Detta, kombinerat med att befintliga byggnader och tunnelbanestationen moderniseras, kommer att bidra till att attraktiviteten ökar och otryggheten minskar i området.

Kontoret har inga invändningar mot förslaget.

Remissen

Stadsbyggnadsnämnden har på remiss översänt ett förslag till ny detaljplan för utökade ytor för handel och kontor samt nya torgytor för Bulten 19, del av Södermalm 3:1 och 3:10 på Södermalm. Remissen ska besvaras senast den 2009-11-20.

Exploateringskontoret beslutade den 2007-10-11 att anvisa marken inom området till John Mattson Fastighets AB. 2008-12-11 beslutade nämnden att överlåta markanvisningsavtalet till Bonnier Cityfastigheter AB, som senare bytt namn till Bonnier Fastigheter AB, nedan kallt Bolaget. Bonnier Fastigheter AB ska efter fastighetsbildning förvärva marken.

Stadsbyggnadskontoret påbörjade planarbetet år 2007.

Beslut

2007-08-08 SBN godkänner Start-PM för detaljplaneläggning.

2007-10-11 ExplN markanvisar till John Mattson Fastighets AB.

2008-12-11 ExplN överlåter markanvisningen till Bonnier Cityfastigheter AB.

Nästa beslutstillfälle för exploateringsnämnden infaller när köpeavtal är träffat med Bolaget då exploateringsnämnden slutligen skall fatta ett genomförandebeslut, preliminärt kvartal 2 2010.

Detaljplaneförslag

Planförslaget innebär utökade ytor för handel, kontor, nya torgytor längs Långholmgatan och i slutet av Hornsbruksgatan samt förbättrad omstigning mellan bussar och tunnelbana. Planförslaget skapar förutsättningar för ett bilfritt torg som en naturlig mötesplats för Hornstull med en flexibel öppen plats för torgliv och serveringar. Förslaget syftar till att öka tryggheten, såväl känslomässigt som trafiksäkerhetsmässigt genom mer överblickbara miljöer,

tydligare flöden i trafiken med bl a nytt övergångsställe och bättre tillgänglighet till Högalidspången.



Planförslaget med det nya torget längs Långholmsgatan samt tillbyggnader.

Planen möjliggör att nya ytor för handel kan skapas under det blivande torget på Långholmsgatan. Planändringen möjliggör vidare en utveckling av biljetthallen med butiksytor i enlighet med konceptet "Mötesplats SL".

En ny byggnad föreslås på Långholmsgatans torg framför brandgaveln i fastigheten Bulten 17. Längs fasaden ut mot Långholmsgatan anläggs en trappa upp mot Högalidsspången som ersätter den befintliga trappan i Bulten 19. Byggnadens läge gör den till ett landmärke och med en intressant arkitektur och verksamhet kan den utgöra en positiv symbol för det nya Hornstull.

Planförslaget medger slutligen utökade kontorsvolymer i två våningar samt en indragen våning ovanpå befintligt kontor mot Hornsbruksgatan.

Staden ansvarar för utbyggnaden av det nya torget. Den föreslagna underbyggnaden av det blivande torget samt byggnaden på Långholmsgatans torg ligger på stadens mark och kommer således att ge försäljningsintäkter för staden. Totalt bedöms de nya byggrätterna på stadens mark till ca 3000 kvm ljus BTA.



Förslag till nytt torg längs Långholmsgatan och i slutet av Hornsbruksgatan.

Inriktningsbeslut

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 ett nettonuvärde om 0 mnkr.

I sammanhanget kan nämnas att i och med den försening som ägarbytet innebar bröts en mindre del av projektet ut som en separat detaljplan. Projektet innefattade inglasning av arkad på fastigheten Släggan 3 samt ombyggnad av de delar av det blivande torget som ligger utanför fastigheten. Det projektet, där genomförandebeslut har fattats på delegation, gav ett positivt nettonuvärde på 2 mnkr.

De sammanlagda utgifterna i löpande prisnivå beräknas till ca 25 mnkr, varav 1 mnkr är utgifter före år 2010, dvs. redan nedlagda utgifter. Utgifterna avser främst nybyggnad av torg. Inkomsterna beräknas till ca 21 mnkr och utgörs av försäljningsinkomster av mark.

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 25 mnkr och investeringsinkomsterna till ca 21 mnkr i löpande prisnivå. Utfallet över åren beräknas bli enligt nedanstående tabell:

Budgetkonsekvenser	Ack						
Investering	t.o.m.						
Mnkr	2008	2009	2010	2011	2012	Senare	Totalt
Utgifter inkl. förvärv (-)	-1,4	-0,5	-0,2	-0,7	0,0	-21,9	-24,6
Inkomster (exkl. försäljning)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Nettoutgift (-) /-inkomst	-1,4	-0,5	-0,2	-0,7	0,0	-21,9	-24,6
Försäljningsinkomst	0,0	0,0	0,0	20,8	0,0	0,0	20,8

Den absoluta merparten av stadens utgifter för exploateringen bedöms infalla 2013 och får beaktas i nämndens kommande budgetarbete.

Driftbudget

Projektet bedöms påverka stadens och nämndens resultat enligt nedanstående tabell.

Budgetkonsekvenser							
Drift							
Mnkr	2009	2010	2011	2012	2013	Senare	Kommentar
Resultatpåverkan ExplN							
Löpande intäkter/kostnader	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max 0	
Internränta	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -1,2	
Avskrivningar	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	max -0,7	år 2014
Reavinster/förluster	0,0	0,0	20,0	0,0	0,0	0,0	totalt 20
Summa resultatpåverkan nämnd	0,0	0,0	20,0	0,0	0,0		
Resultatpåverkan TRN+SDN							
Driftskostnader TRN+SDN	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	mellan 0 och 0	
Underhållskostnader trafiknämnden	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	mellan 0 och 0	
Summa resultatpåverkan TRN+SDN	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0		

Drift- och underhållskostnaderna förväntas inte öka genom att de föreslagna torgytorna redan idag är allmän plats. Den totala ytan allmän plats minskar även något genom den nya byggnaden i norra delen av torget. Kapitalkostnaderna för exploateringsnämnden beräknas uppgå till ca 2 mnkr det första året och minskar därefter något genom avskrivningar.

Ekonomiska osäkerheter

Det finns osäkerheter avseende projektets intäkter och utgifter. Markförhandlingarna med Bolaget är inte avslutande, varför försäljningsinkomsten inte är fastlagd. När det gäller utgifterna finns osäkerheter angående kostnaderna för att bygga torget. Utifrån framtagna kalkyler bedömer dock kontoret att risken för ett negativt nuvärde är liten. Visar det sig att utgifterna ökar, eller att inkomsterna minskar, går det att åstadkomma besparingar genom billigare materialval etc.

Slutsats-ekonomi

Nuvärdeskalkylen pekar mot ett nollresultat för staden. Om kostnaderna ökar, eller om inkomsterna minskar, bedömer kontoret att går det att balansera det ekonomiska utfallet genom besparingar i utförandet av torget.

Analys och övriga konsekvenser av förslaget / Exploaterings-kontorets synpunkter

-Miljökonsekvenser

Förslaget bedöms alstra en liten ökning av trafik, genom utökade ytor för handel och kontor. Vidare innebär de föreslagna byggnadsvolymer en förtätning. Dessa bägge effekter är dock så små att de inte bedöms ha någon märkbar negativ påverkan på miljön.

-Tillgänglighet

Tillgängligheten i området kommer att förbättras genom att ett bilfritt torg anläggs. Tillgänglighetsprojektet medverkar i utformningen av torget.

-Påverkan på barn

Projektet bedöms ha en positiv inverkan på barn och deras livsmiljö genom att ett bilfritt torg anläggs samt att otrygga miljöer byggs bort.

-Genomförande

Den totala genomförandetiden för projektet uppskattas till ca tre år. Inledningsvis utförs underbyggnaden av det blivande torget, därefter följer den nya byggnaden framför den befintliga brandgaveln och efter det kan det nya torget anläggas. Slutligen utförs påbyggnaden på den befintliga kontorsbyggnaden.

Utbyggnaden kräver samordning mellan Bolaget, staden och SL. Särskild vikt måste därför läggas vid samordning av tidplaner, transporter, etableringar mm.

-Preliminär tidplan

Projektet har en preliminär och översiktlig tidplan. Detaljplanen handläggs med normalt förfarande. Stadsbyggnadskontoret bedömer att detaljplanen kommer antagas under våren år 2010. Mot bakgrund av detta planerar Bolaget sin byggstart till år 2011, vilket skulle innebära att handelsplatsen och torget kan invigas 2013.

Exploateringskontorets förslag / Remissmaterialet

Kontoret anser att förslaget har många fördelar. Idag finns det inga publika torg på västra Södermalm, närmsta torgbildningar av betydelse är Bysis torg och Mariatorget. Att omvandla en plats som i hög grad präglas av trafikala funktioner till ett bilfritt torg är därför eftersträvänsvärt. Detta, kombinerat med att befintliga byggnader och tunnelbanestationen moderniseras, kommer att bidra till att attraktiviteten ökar och otryggheten minskar i området.



Kontoret har sammanfattningsvis inga invändningar mot förslaget.

Mot redovisad bakgrund föreslår kontoret att exploateringsnämnden överlämnar och åberopar kontorets tjänsteutlåtande som remissvar på detaljplaneförslaget samt ger kontoret i uppdrag fortsätta utredningsarbetet för projektet.

Slut