

Handläggare
Maria Öberg
08-508 266 78**Till**
Exploateringsnämnden
2017-03-09

Slutredovisning av utbyggnad för handel inom fastigheten Södermalm 3:1 på Södermalm med Bonnier Fastigheter AB

Förslag till beslut

Exploateringsnämnden godkänner slutredovisningen av utbyggnad för handel inom fastigheten Södermalm 3:1 på Södermalm med Bonnier Fastigheter AB.

Håkan Falk
Förvaltningschef

Sara Lundén
Avdelningschef

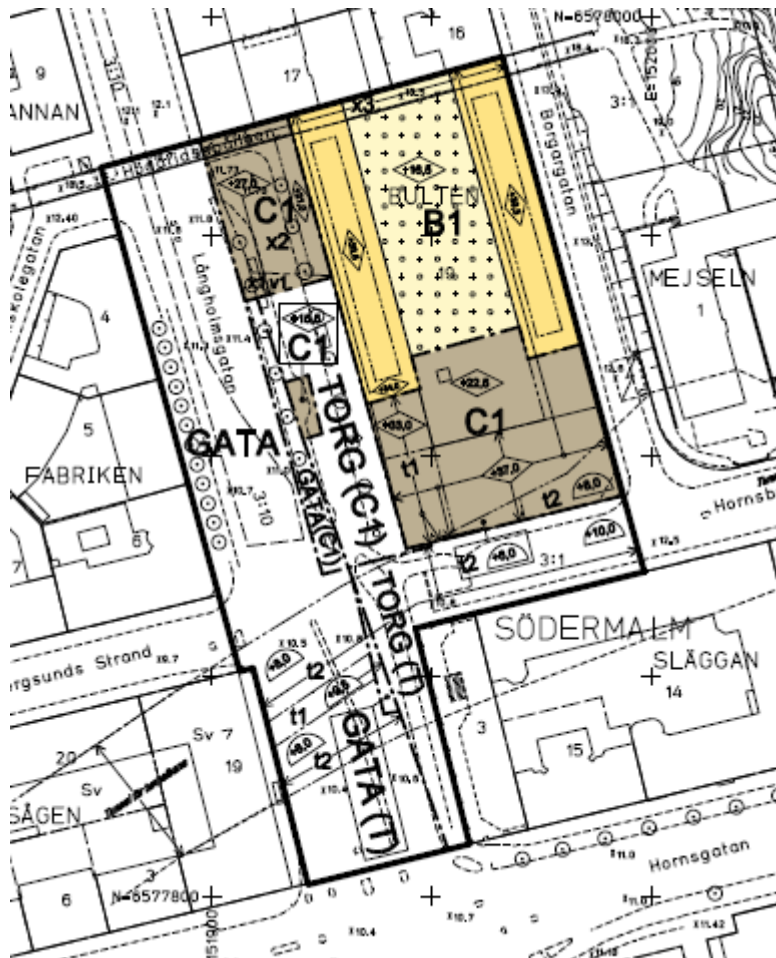
Sammanfattning

Projektet har medfört utökade ytor för handel, nya torgytor längs Långholmsgatan och i slutet av Hornsbruksgatan samt förbättrad omstigning mellan bussar och tunnelbana. Vidare har projektet skapat förutsättningar för ett bilfritt torg som en naturlig mötesplats för Hornstull med en flexibel öppen plats för torgliv och serveringar. Projektet syftade till att öka tryggheten, såväl känslomässigt som trafiksäkerhetsmässigt genom mer överblickbara miljöer, tydligare flöden i trafiken med bl.a. ett nytt övergångsställe och bättre tillgänglighet till Högalidspången.

Genomförandebeslut togs i Exploateringsnämnden 2010-03-25 och omfattande investeringsutgifter om 26,4 mnkr. Den verkliga kostnaden kalkyleras nu till 40,1 mnkr.

Bakgrund

Detaljplanen Dp 2007-36031-54 för Bulten 19, del av Södermalm 3:1 och 3:10 vid Hornstull, vann laga kraft 2011-02-10 och möjliggjorde utökade ytor för handel och nya torgytor samt ytor för kontor. Vidare bekräftade planen redan befintlig situation och medgav bostäder.



Figur 1: Planområde

Ett markanvisningsavtal tecknades först med John Mattsson Fastighets AB 2008-01-04, vilket sedan överläts till Bonnier Cityfastigheter AB 2008-12-11. I och med planens genomförande träffades en överenskommelse om exploatering. Staden överlät, med äganderätt, ca 1 900 kvm av fastigheten Södermalm 3:1 till Fastighets AB Hornstull 2, ett dotterbolag i Bonnierkoncernen. Projektet syftade till att tillföra ett utökat kommersiellt utbud till området samt till att öka tryggheten, skapa tydligare flöden i trafiken och skapa förutsättningar för ett bilfritt torg.

Projektbeskrivning och genomförande

John Mattsson Fastighets AB ägde fastigheten Bulten 19 och erhöll 2008-04-01 markanvisning över grannområdet inom fastigheten Södermalm 3:1 för handel- och kontorsverksamhet. Bulten 19 såldes och markanvisningen ändrades därför 2008-12-11 till Bonnier Cityfastigheter AB. Inriktningsbeslut fattades 2009-10-19 av Exploateringsnämnden. Bonnier Cityfastigheter AB påbörjade sin byggnation under andra kvartalet 2011, vilken färdigställdes under kvartal 2 2013.

Vid tidpunkten för markanvisningen var bedömningen att 4400 kvm BTA, varav 3300 kvm BTA handel och 1100 kvm BTA kontor skulle uppföras. Kontoret bedömde vidare att arbetet med detaljplanen skulle pågå i cirka ett och ett halvt år, byggstart planerades till år 2009 och invigning av gallerian 2011. Planarbetet påbörjades 2007-08-08 och Detaljplanen vann laga kraft 2011-02-10.

Staden har, parallellt med bolagets byggnation, anlagt ett nytt handelstorg. Stadens arbeten färdigställdes under andra kvartalet 2013.

Måluppfyllelse

Tidig miljöbedömning

En tidig miljöbedömning gjordes inför markanvisning. Långholmsgatan trafikeras av ca 40 000 fordon/dygn. Den planerade kontorsbebyggelsen utmed Långholmsgatan innebär en viss förtätning av gaturummet. En rapport framtagen till detaljplanen för bostäder i korsningen Hornsgatan Långholmsgatan visade att förtätningen av gaturummet hade marginell effekt för luftkvaliteten. Detta projekts påverkan bedömdes ha än mindre effekt på luftkvaliteten. Acceptabla luft- och bullernivåer för inomhusnivåer bedömdes kunna uppnås genom tekniska lösningar.

Miljökonsekvenser

De konsekvenser för miljön som befarades var att trafiken skulle öka något till följd av de utökade ytorna för kontor och handel, men bedömningen var att de inte skulle ha någon märkbar negativ påverkan på miljön.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Ingen grönyta togs i anspråk av projektet.

Tillgänglighet och påverkan på barn

Den planerade bebyggelsens påverkan på barn bedöms vara positiv genom att ett bilfritt torg anlagts samt att otrygga miljöer byggts bort. Även tillgängligheten bedöms ha förbättrats genom det bilfria torget.

Måluppfyllelse avseende näringsliv och jobb i regionen

Kontoret bedömer att projektet har haft en positiv påverkan på näringslivet i regionen, dels genom de arbetstillfällen som skapats under utbyggnadstiden, dels genom de permanenta arbetstillfällen som skapats genom utökning av handel och kontor.

Energihushållning

Bolaget har tagit del av Stockholms stads miljöanpassat byggande. Användning av programmet var vid tidpunkten för markanvisningen frivilligt.

Ekonomi

Investering

Stadens sammanlagda utgifter uppgår till 40,1 mnkr. Bedömningen i genomförandebeslutet var 26,4 mnkr. Utgifterna avser främst anläggning av torgytan längs Långholmsgatan och Hornsbruksgatan.

Marken har sålts. De sammanlagda inkomsterna uppgick till 16,6 mnkr, varav huvuddelen, 13,7 mnkr, utgörs av det markvärde som skapades vid planläggningen.

Anledningen till att kostnadsutfallet är betydligt högre än bedömningen i genomförandebeslutet beror främst på att kostnader om totalt 6,7 mnkr avseende belysning samt markvärme på torget uppkommit efter genomförandebeslutet togs. Kostnaden för markvärme var 2,3 mnkr och för belysning 4,4 mnkr.

Utredningskostnader samt kostnaden för Exploateringskontorets tid har också varit betydligt högre än vad som förväntats. Det konstaterades i genomförandebeslutet att det var svårt att bedöma kommande investeringsutgifter och riskpåslaget om 1 mnkr kan konstateras var för lågt.

Drift

Då platsen redan tidigare var torgplats är bedömningen att inga nya drift- och underhållskostnader inom trafiknämnden och stadsdelsnämnden uppstår. Kapitalkostnaderna¹ uppgår till 1,7 mnkr per år vilket är samma belopp som i genomförandebeslutet.

Riskfaktorer

Inga projektspecifika risker har förelegat.

Exploateringskontorets förslag

Kontoret föreslår att exploateringsnämnden godkänner slutredovisningen.

Slut