

Handläggare
Helena Ekholm
08-508 868 92**Till**
Exploateringsnämnden
2023-04-20

Exploateringsavtal med Fastighets AB Brogatan avseende fastigheten Fatburen 1, del av Fatburshöjden 1 och del av Södermalm 9:1 (Söderhallarna) på Södermalm

Förslag till beslut

Exploateringsnämnden godkänner exploateringsavtal med Fastighets AB Brogatan avseende Fatburen 1, del av Fatburshöjden 1 och del av Södermalm 9:1 och ger kontoret i uppdrag att teckna erforderliga avtal.

Thomas Andersson
Förvaltningschef

Sverker Henriksson
T.f. Avdelningschef

Exploateringskontoret
Projektutveckling Västerort,
Innerstaden och Stora projekt

Fleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 868 92
Växel 08-508 276 00
helena.ekholm@stockholm.se
exploateringskontoret.expl@stockholm.se
Org nr 212000-0142
start.stockholm

Kajsa Ek
Enhetschef

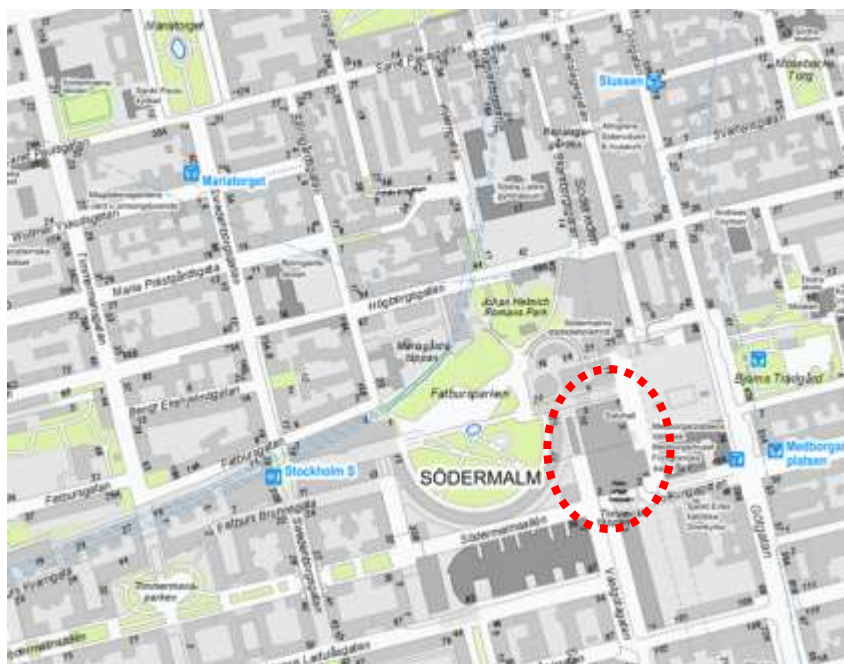
Sammanfattning

Stadsbyggnadskontoret har upprättat ett detaljplaneförslag som innebär att byggnaden inom Fatburen 1, del av Fatburshöjden 1

och del av Södermalm 9:1 (Söderhallarna) kan byggas på med ytterligare våning för centrumändamål, kommersiella lokaler etc. i enlighet med den byggrätt som tillkommer. Befintlig byggnad har högt kulturhistoriskt värde och är delvis belägen ovanpå Söderledstunneln.

Fatburen 1 är en privatägd fastighet som innehas av Fastighets AB Brogatan, ett helägt dotterbolag till Atrium Ljungberg AB. Staden har upprättat exploateringsavtal med bolaget som bland annat reglerar ersättning för överskjutande byggnadsdelar belägna på Stadens mark, Stadens rätt till linspänd belysning, vite för träd samt ett överlåtelsevite.

Den totala investeringsutgiften för projektet bedöms inte bli högre än att beslut om investering kan fattas på delegation inom kontoret, det vill säga lägre än 10 miljoner kronor.



Röd markering anger planområdets ungefärliga läge samt område som omfattas av exploateringsavtal avseende Fatburen 1, del av Fatburshöjden 1 och Södermalm 9:1 (Söderhallarna)

Bakgrund

Exploateringsavtalet omfattar Fatburen 1 som är en privatägd fastighet som innehas av Fastighets AB Brogatan, ett helägt dotterbolag till Atrium Ljungberg AB. Exploateringsavtalet omfattar även del av Södermalm 9:1 där Staden är ägare samt del

av Fatburshöjden 1 som är upplåten med tomträtt till bostadsrättsföreningen Söder Torn.

Detaljplaneförslaget innebär att byggnaden inom Fatburen 1, del av Fatburshöjden 1 och del av Södermalm 9:1 (Söderhallarna) kan byggas på med ytterligare våning för centrumändamål/kommersiella lokaler i enlighet med den byggrätt som tillkommer. Befintlig byggnad har högt kulturhistoriskt värde och har huvudsakligen försetts med rivningsförbud. Den befintliga byggnaden är delvis belägen ovanpå Söderledstunneln.



Illustration som visar föreslagen påbyggnation på Söderhallarna. Illustrationen visas från Medborgarplatsen. (Bild: DinellJohansson)

Detaljplanens syfte är också att förbättra byggnadernas funktion samt att utveckla mötet mellan byggnaderna och omgivande offentliga rum. En ny entré planeras och även nytt bjälklag till Söderhallarnas nordvästra del, illustrerat nedan. Bjälklaget är beläget på fastigheten Fatburshöjden 1 som är upplåten med tomträtt till bostadsrättsföreningen Söder Torn. Avtal avseende detta ska ingås mellan Fastighets AB Brogatan och bostadsrättsföreningen Söder Torn innan detaljplanen antas av kommunfullmäktige.



Illustration över föreslagen ny entré vid Söderhallarnas nordvästra del, mot Västgötagränd och Fatburstrappan. Den nya entrén förutsätter att Fatburstrappans bjälklag breddas mot söder. (Bild: DinellJohansson)

Exploateringsavtalets innehåll

Staden har upprättat exploateringsavtal med bolaget gällande ersättning för överskjutande byggnadsdelar belägna på Stadens mark, Stadens rätt till linspänd belysning, vite för träd samt överlåtelsevite.

Överskjutande befintliga byggnadsdelar som upptar yta på mark och som idag är belägna inom angränsande fastighet Södermalm 9:1 respektive tomträtten Fatburshöjden 1 avses införlivas i Fatburen 1. Resterande överskjutande byggnadsdelar som inte är på marknivå och som omfattas av servitut ska bestå. Staden som är ägare till Södermalm 9:1 avser bibehålla allmän plats efter 3D-fastighetsbildning i enlighet med detaljplaneförslaget.

Ca 3,4 kvadratmeter tillskottsmark avses överföras till Fastighets AB Brogatan genom fastighetsreglering för en överenskommen ersättning om 122 800 kronor/kvm, preliminärt totalt 417 000 kronor. Expertrådet behandlar ärendet 2023-04-13. För befintliga byggnadsdelar som överskjuter Stadens mark där det idag finns servitut eller tidigare gemensamhetsanläggning till förmån för Fatburen 1 utgår ingen ersättning.



Ovanstående bild visar detaljplaneförslagets utbredning på privatägd fastighet i grått (Fatburen 1), utbredning på befintlig tomträtt i blått (Fatburshöjden 1), samt utbredning på allmän plats i gult (Södermalm 9:1)

Ekonomiska konsekvenser för Staden

Den totala investeringsutgiften för projektet bedöms inte bli högre än att beslut om investeringen kan fattas på delegation inom kontoret, det vill säga lägre än 10 miljoner kronor. Bolaget ska stå för plankostnader och övriga kostnader som hör till byggnationen av husen.

Kontoret bedömer att projektet har låg ekonomisk risk.

Tidigare beslut

Huvuddelen av planområdet omfattas av detaljplan 0180-8454A från 1989, vilken medger kontor, handel, allmän plats och torg. En mindre del omfattas av detaljplan 0180-92070A Fatburshöjden, vilken medger bostads- och centrumändamål. En annan del av planområdet omfattas av detaljplan 1998-05501 Fatburssjön 5 mm från 2001, vilken medger handel. Genomförandetiden har gått ut för samtliga planer.

Stadsbyggnadsnämnden har godkänt ett start-pm för detaljplaneläggning 2019-03-07. Detaljplanen var utsänd på samråd 2021-03-02 – 2021-04-19. Detaljplanen har sedan varit

på granskning under tiden 2022-11-09 – 2022-12-09.
Stadsbyggnadsnämnden planerar att godkänna detaljplanen i april 2023, därefter planeras detaljplanen antas av kommunfullmäktige, preliminärt i juni 2023.

Exploateringsnämnden tog beslut 2020-04-25 om godkännande av föravtal mellan Atrium Ljungberg och Staden, Dnr E2019-01668. Detta ärende är den andra redovisningen till exploateringsnämnden.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Exploateringskontoret har bedömt projektet utifrån stadens vision, mål i stadens budget, översiktsplanen och övriga styrdokument.

Medborgarplatsen är markerad som ”centrum av betydelse för flera stadsdelar” i översiktsplanen. Planens syfte ligger i linje med de övergripande stadsbyggnadsmålen i översiktsplanen, särskilt målet *En växande stad*, vilket bland annat beskrivs som att en hög takt i stadsbyggandet ska säkerhetsställa bostäder och samhällsfunktioner för alla och att en god tillgänglighet ska ge människor och företag goda förutsättningar att utvecklas. Även översiktsplanens mål *En sammanhängande stad* och *God offentlig miljö* är aktuella då interaktionen mellan Söderhallarna och de kringliggande offentliga platserna föreslås förbättras och bidra till att skapa ökad trygghet runt Medborgarplatsen.

Lokaler

Detaljplaneförslaget ger möjlighet till olika typer av lokaler och verksamheter inom detaljplanebestämmelsens användning centrumändamål. Det omfattar exempelvis lokaler och verksamheter som behöver ligga centralt och ska vara lätt att nå för många människor. Exempelvis, Restauranger, butiker, kontor, gym, biograf, museum, bank, vårdcentral, hotell m.m.

Tillgänglighet

Tillgängligheten i projektet har tillgodosetts genom att detaljplaneförslaget möjliggör nya entréer samt säkerställer de befintliga entréerna.

Genomförandefrågor

Tidplan

Detaljplanen planeras tas upp för godkännande av stadsbyggnadsnämnden i april 2023, därefter förväntas kommunfullmäktige anta detaljplanen, preliminärt i juni 2023.

Bolaget planerar sin byggstart till år 2024 med ungefär två års byggtid.

Risker och osäkerheter

Ett eventuellt överklagande av detaljplanen påverkar tidplanen.

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret anser att projektet och detaljplaneförslaget bidrar till en god stadsutveckling genom att Söderhallarna får en mer flexibel användning och utökad byggrätt.

Exploateringsavtalet säkerställer framtida rättigheter och markägande tillhörande allmän plats respektive kvartersmark vilket är en förutsättning för framtida bygglovsgivning. Söderledstunnelns funktion och konstruktion bibehålls och säkerställs genom befintligt servitut samt med planbestämmelser i detaljplaneförslaget.

Slut

Bilagor

1. Exploateringsavtal för fastigheten Fatburen 1, del av fastigheten Fatburshöjden 1 samt del av fastigheten Södermalm 9:1