

Handläggare
Christina Winberg
08-508 262 66**Till**
Exploateringsnämnden
2016-12-15

Markanvisning för bostäder/lokaler inom fastigheterna Sabbatsberg 16 och 18 i Vasastaden till Stockholm Vatten AB

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden anvisar mark för bostäder/lokaler inom fastigheterna Sabbatsberg 16 och 18 till Stockholm Vatten AB och ger kontoret i uppdrag att träffa markanvisningsavtal enligt förslag i utlåtandet.

Håkan Falk
FörvaltningschefSara Lundén
Avdelningschef

Sammanfattning

Stockholms Stad äger två mindre markområden om tillsammans 436 kvm inom nuvarande Sabbatsberg 16 respektive Sabbatsberg 18. Förrättning pågår för att reglera över markområdena till stadens fastighet Vasastaden 2:99. Marken gränsar till fastigheten Sabbatsberg 24 som ägs av Stockholm Vatten AB, nedan kallad SVAB. SVAB har under året flyttat ifrån Sabbatsberg 24 och påbörjat förberedelser för försäljning av fastigheten. Staden och SVAB har i samarbetsavtal tecknat 2011 kommit överens om att verka för att de båda markområdena överförs till Sabbatsberg 24. Parterna är preliminärt överens om att detta kan ske genom markanvisning till SVAB.

Exploateringskontoret
Avdelningen för ProjektutvecklingFleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 262 66
Växel 08-508 276 00
Fax 08-508 262 62
christina.winberg@stockholm.se
exploateringskontoret@stockholm.se
Org nr 212000-0142
stockholm.se/exploateringskontoret

SVAB har valts genom direktanvisning. Markens placering intill Sabbatsberg 24 och att den inte bedöms vara lämplig att avstycka som egen fastighet innebär att det inte finns någon alternativ köpare.

För en framtida exploatering behöver en ny detaljplan tas fram. Närmare innehåll och utformning av byggrätten inom fastigheten får prövas i planprocessen.

Vid en tänkt exploatering genom ny detaljplan för Sabbatsberg 24 ska SVAB i samband med fastighetsreglering förvärva markområdena till ett värde för bostäder om 35 000 kr/m² BTA och ett värde för kontor/hotell om 12 000 kr/m² BTA.

Markpriserna har värdetidpunkt 1 december 2016 och skall regleras fram till tillträde med stadens prisregleringsmetoder för bostäder respektive kontor. Den sammanlagda försäljningsinkomsten kan inte beräknas i nuläget då framtida användning och omfattning av byggrätten inte är känd.

Expertrådet har godkänt ärendet 2016-12-08 (dnr 2016-02937).

Kontoret bedömer att den totala investeringsutgiften för projektet endast kommer att avse administrativa utgifter för staden och inte bli högre än att beslut om investeringen kan fattas på delegation inom kontoret. Försäljningsinkomsten kan komma att överstiga 10 Mkr, varför ett framtida exploateringsavtal med försäljning kan behöva föreläggas exploateringsnämnden för beslut.

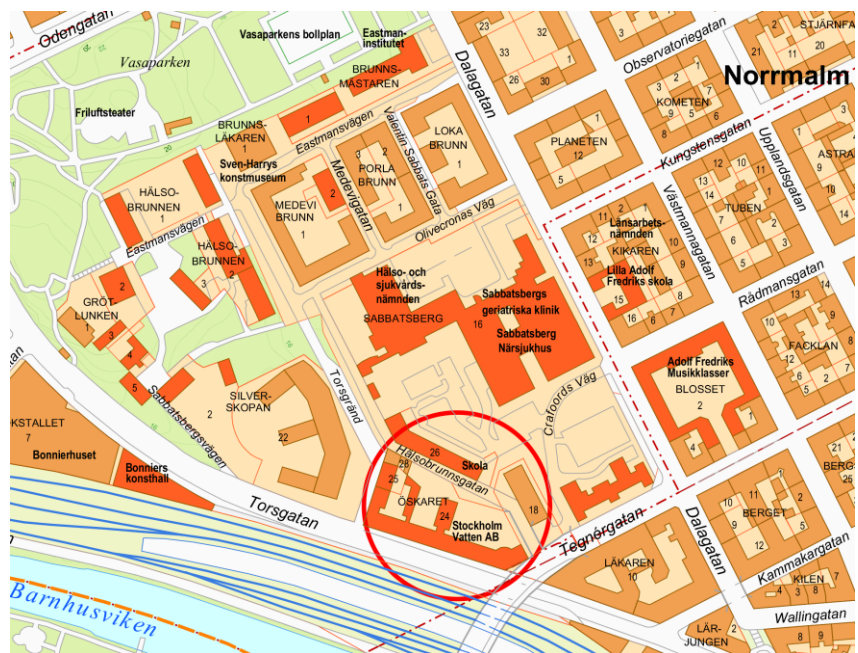
Kontoret anser att försäljning av de båda markområdena är lämpligt då de vid överföring till Sabbatsberg 24 kan ge ett tillskott av bostäder och lokaler i ett centralt läge i staden.

Bakgrund till markanvisningen

Stockholms Stad äger två mindre markområden belägna mellan gatumark och fastigheten Sabbatsberg 24 som ägs av Stockholm Vatten AB (nedan kallad SVAB). Det ena, triangelformade området om 252 kvm, inom nuvarande Sabbatsberg 16, har användningsbestämmelse allmänt ändamål med byggrätt enligt detaljplan. Det andra området omfattar 184 kvm inom tomträtten Sabbatsberg 18 med användningsbestämmelse bostäder men utan byggrätt. De båda markområdena omfattar tillsammans 436 kvm.

Förrättning pågår för att reglera över markområdena från Sabbatsberg 16 och 18 till stadens fastighet Vasastaden 2:99.

För Sabbatsberg 24 gäller en detaljplan enligt vilken fastigheten är avsedd för kontorsändamål. Befintlig bebyggelse uppfördes 1906 och har under lång tid använts som huvudkontor för SVAB. SVAB har under år 2016 flyttat ifrån Sabbatsberg 24 och har påbörjat en process avseende försäljning av fastigheten med anbudsförfarande.



Figur 1. Fastigheten Sabbatsberg 24.

Byggnaden har bedömts vara kulturhistoriskt värdefull och är grönklassad av stadsmuseet. Det är främst exteriören som är värdefull men även vissa rum har stort bevarandevärde. Möjligheten att riva befintlig bebyggelse bedöms vara liten.

Tidigare beslut

Detta tjänsteutlåtande är den första redovisningen i detta ärende.

Markanvisning

Staden och SVAB har i ett samarbetsavtal, tecknat i juli 2011, överenskommit att verka för att avtal tecknas om försäljning till SVAB alternativt bildande av servitut för de båda markområdena.

Parterna är preliminärt överens om att det är lämpligt att marken säljs till SVAB och överförs till Sabbatsberg 24 genom fastighetsreglering. Kontoret föreslår att det sker genom att SVAB får en markanvisning för bostäder och/eller lokaler. De båda markområdenas läge intill Sabbatsberg 24 och lantmäteriets bedömning att de inte är lämpliga att avstycka som en fastighet medför att det inte finns någon alternativ köpare. SVAB har därför valts genom direktanvisning.

Markanvisning ska ske enligt de principer som kommunfullmäktige beslutat om i stadens markanvisningspolicy. Kontoret tecknar sedvanligt markanvisningsavtal med SVAB.

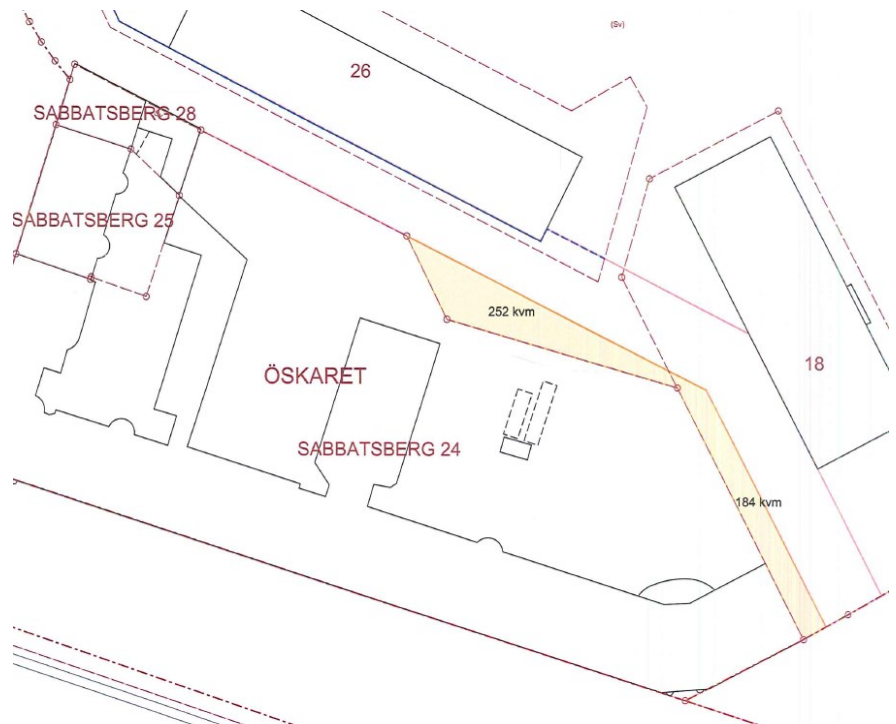
Framtida användning och omfattning av byggrätten inom fastigheten är inte känd i nuläget. Förväntningar finns på bostadsanvändning och/ eller kontor/hotell.

SVAB ska i samband med framtida fastighetreglering förvärva markområdena för 35 000 kr per kvm BTA bostäder respektive 12 000 kr per kvm BTA kontor/hotell. Markpriserna har värdetidpunkt 1 december 2016 och skall regleras fram till tillträde med stadens prisregleringsmetoder för bostäder respektive kontor.

Expertrådet har godkänt ärendet 2016-12-08 (dnr 2016-02937).

Planbeställning

Framtida exploatering bedöms medföra att ändring av nuvarande detaljplan behöver göras. Närmare innehåll och utformning av byggrätten inom Sabbatsberg 24 inkluderat de två tillkommande markområdena kommer att prövas i planprocessen.



Figur 2. Markområden som markanvisas till SVAB

Ekonomiska konsekvenser för staden

Stadens utgifter i projektet bedöms understiga 10 mnkr varför inriktningsbeslut och genomförandebeslut bör kunna tas på delegation inom kontoret.

Inga större utgifter för kommunala anläggningar väntas uppstå eftersom all infrastruktur finns i området. De framtida driftkostnaderna för staden påverkas marginellt.

Framtida utformning och exploateringsgrad är inte är känd i dagsläget. Någon bedömning av stadens investeringsinkomst i projektet kan därför inte göras. I samband med framtagande av ny detaljplan ska en överenskommelse om exploatering med försäljning träffas.

Byggherren ska stå för plankostnader och övriga kostnader som hör till om- och nybyggnad inom fastigheten.

Kontoret bedömer att exploateringen ger ett överskott till staden.

Hur projektet uppfyller stadens mål

Exploateringskontoret har bedömt projektet utifrån Vision 2040, mål i stadens budget, översiktsplanen och övriga styrdokument.

Bostadsbebyggelse

Projektet uppfyller kraven för att fortsätta stärka centrala Stockholm (öp) och för byggande i goda, befintliga kollektivtrafiklägen.

Lokaler

Sabbatsberg 24 är belägen inom Sabbatsbergssområdet, nära Odenplan och City med butiker och olika typer av service, sjukvård, förskolor, skolor, parker och en värdefull kulturmiljö.

Miljö

De miljökonsekvenser som kan behöva utredas vid planläggning för ändrad användning och tillkommande bebyggelse är i första hand buller och luftföroreningar med hänvisning till fastighetens läge vid Torsgatan och med närhet till stambanan och Klarastrandsleden.

Kompensation för ianspråktagen grönyta

Ingen grönyta tas i anspråk vid ombyggnad och komplettering av byggrätten inom Sabbatsberg 24.

Energihushållning

Byggherren förbinder sig att vid nybyggnad inom fastigheten uppfylla krav samt eftersträva målet för ”hållbar energianvändning vid nyproduktion på stadens mark” med högst 55 kWh/kvm och år enligt Stockholms miljöprogram 2012-2015 ”Hållbar energianvändning”.

Tillgänglighet

Exploateringen ska genomföras inom ramen för Stockholm en stad för alla - Riktlinjer för att skapa en tillgänglig och användbar utemiljö. Vistelseytor intill byggnader och entréer ska vara tillgängliga för personer med nedsatt rörelseförmåga.

Påverkan på barn

Inom eller nära Sabbatsbergssområdet finns förskolor, lekplatser och parker. Projektet bedöms inte ha negativ påverkan på barn.

Konstnärlig utsmyckning

Då stadens inte bedöms få någon produktionskostnad i projektet avsätts inga medel för konstnärlig gestaltning.

Kontorets sammanfattande bedömning

Kontoret anser att försäljning av de båda markområdena är lämpligt då de efter överföring till Sabbatsberg 24 kan komma att ge ett tillskott av bostäder/lokaler i ett centralt läge i staden.

Slut